



COMUNE DI

Valsolda

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)



INDIRIZZI STRATEGICI

La rigenerazione urbana e territoriale - Il monitoraggio e gli indirizzi strategici
PARTE SECONDA

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE
approvazione delibera G. C. n° del .2024

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

Laura Romanò

Responsabile del servizio tecnico
autorità procedente VAS

Arch. Giglio Gino Gianfranco

Istruttore tecnico struttura paesaggio
autorità competente VAS

Geom. Carlo Zanotta

Nota: alcune immagini fotografiche sono state tratte da siti internet dedicati alla tematica trattata

9.1 – LA L.R. 31/14 - CONSUMO DI SUOLO

LA LEGGE REGIONALE 18/19 – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la “rigenerazione urbana” ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante con integrazione del Piano Territoriale Regionale per adeguamento alla L.R. 31/2014 per la riduzione di consumo di nuovo suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicata sul BURL n°11 del 13.03.2019, introduce le modalità di pianificazione per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinché, nell'ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente e della popolazione fluttuante.

L.R. 31/2014

Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

- a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
- b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
- c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;
- d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 "Modifiche all'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)" pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l'art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell'ambito del regime transitorio di *"approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---"*

La L.R. 18/2019 introduce il tema della "rigenerazione territoriale" e pone in essere molteplici azioni a diversi livelli volti ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo.

Taluni disposti regolamentari attuativi sono resi immediatamente applicabili dall'applicazione della legge a titolo esemplificativo possono essere citate le agevolazioni economiche rispetto agli oneri concessori per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'ampliamento delle possibilità di effettuare dei cambi di destinazioni d'uso, qualora non espressamente vietate dalla strumento urbanistico e l'esenzione della monetizzazione delle aree standard in caso di aumento del peso insediativo.

In relazione a talune tematiche importanti strettamente connesse alle peculiarità territoriali, ambientali paesistiche dei singoli territori la legge regionale ha demandato ai singoli comuni, attraverso proprie puntuali delibere consigliari la facoltà di meglio declinare rispetto alle singole realtà i principi enunciati dalla legge regionale.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni introdotte preliminarmente attraverso le delibere attuative della legge medesima, di seguito meglio illustrate, ove vengono delineate le strategie poi meglio declinate negli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio.

9.2 - LE DELIBERA DI CUI ALL'ART. 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGERAZIONE URBANA E TERRITORIALE"

L' Art. 8-bis. *(Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)* della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005 e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 18/19 conferisce l'opportunità ai comuni di individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale con gli scopi di seguito rappresentati:

"a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente; c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati; d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria."

Nei comparti e contesti urbanistici individuati quali ambiti della rigenerazione urbana e territoriale si applicano delle agevolazioni di natura economica inerenti una riduzione sino al cinquanta per cento del costo di costruzione, e consente di poter partecipare sia ai comuni che ai privati ai bandi regionali in tema di rigenerazione che la Regione Lombardia intende promuovere.

Il Comune di Valsolda con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 18.06.2021 ha "Individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale- art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i."

Alla suddetta deliberazione sono allegati gli elaborati tecnici illustrativi che rappresentano le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, in sede della redazione del presente nuovo documento di piano, così come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 12/2005, ai fini di *" avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente"*

Si riportano di seguito il progetto di rigenerazione urbana e territoriale che ben rappresenta gli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio in materia di rigenerazione urbana e territoriale.

PREMESSA

Il piano del governo del territorio del Comune di Valsolda contiene degli elaborati progettuali inerenti il centro storico consistenti in elaborati tecnici integrati con schedature degli edifici ove vengono indicate le modalità di intervento dei singoli edifici appartenenti ai centri storici e dei nuclei di impianto storico di San Mamete e Casarico, Albogasio Inferiore, Albogasio Superiore, Oria, Castello, Dasio, Puria, Drano, Loggio, Cressogno e Santa Margherita.

L'Amministrazione Comunale, attraverso una propria deliberazione, ha introdotto delle agevolazioni di natura economica rivolte ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici.

Il Comune di Valsolda ha promosso un percorso partecipativo attraverso la pubblicazione sul sito comunale di apposito avviso indirizzato a chi fosse interessato ad effettuare delle segnalazioni finalizzate all'individuazione degli ambiti territoriali del patrimonio edilizio dismesso. Si registra che non è pervenuta alcuna istanza al comune.

Nella fase di analisi degli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione è stata effettuata la lettura delle mappe catastali storiche risalenti alle soglie del Catasto Teresiano (1723 - 1752), Catasto Lombardo Veneto (1861 - 1877), Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti (1898) e UDID (1904 - 1905) al fine di definire l'impianto dei borghi storici e sono stati effettuati dei sopralluoghi funzionali a constatare lo stato del patrimonio immobiliare e la caratterizzazione dei luoghi.

La ricognizione relativa alla pianificazione urbanistica, alla tipologia di agevolazioni economiche e l'analisi delle mappe catastali storiche, oltre che la visione dello stato dei luoghi si sono rese necessarie e funzionali per la determinazione delle strategie da porre in essere per incentivare il recupero dell'importante patrimonio dismesso di elevato valore culturale e storico che si identifica nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

Una significativa parte del patrimonio storico appartenente ai vecchi nuclei è oggi dismessa ed abbandonata a causa di significative criticità che caratterizzano l'impianto dei borghi, le quali sono identificabili a titolo esemplificativo, in parte nel ridotto calibro della viabilità che ne consente un accesso esclusivamente pedonale e non carraio e nella vicinanza dei corpi di fabbrica che caratterizzano le cortine edilizie.

Degli ulteriori elementi che debbono costituire un riferimento di significativa importanza sono rappresentati dalla morfologia dei luoghi ove, in taluni casi sono arroccati i borghi storici come nel caso di Castello, toponimo derivante proprio nei tempi antichi dalla presenza di un Castello, attorno al quale vi è l'edificazione storica, contenuta da muraglioni, nonché dalla caratterizzazione dell'edificazione composta da immobili dai caratteri architettonici e dalle dimensioni importanti, impronta di una elevata e storica frequentazione culturale di artisti e famiglie nobiliari.

Di significativa importanza è altresì la presenza di diversi vincoli ambientali e paesaggistici che interessano l'intero territorio comunale che hanno conservato, nel tempo, la bellezza dei luoghi e l'identità dei borghi storici rispetto ai contesti agricoli e boscati che li circondano.

La pianificazione urbanistica e la normativa di dettaglio costituiscono un'agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, essendo delineato nello strumento urbanistico le peculiarità che devono essere preservate ed è comunque prevalente l'aspetto correlato all'acquisizione del parere paesaggistico.

L'individuazione dei centri storici come ambiti della rigenerazione territoriale conferisce la possibilità di avvalersi delle opportunità introdotte dalla L.R. 18/19 in relazione al recupero del patrimonio edilizio esistente nella L.R. 12/2005 e s.m.i..

Talune agevolazioni risultano essere immediate e dirette a seguito della deliberazione che individua i centri storici quali ambiti della rigenerazione territoriale ed in particolare quelle rivolte ai cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali, che con destinazioni a quest'ultima compatibili di cui un esempio possono essere bar – artigianato di servizio alla persona, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

L'individuazione degli suddetti ambiti, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente altresì di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le proprietà pubbliche che per quanto attiene le proprietà private.

LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

A – I CENTRI STORICI

I centri storici di Oria, San Mamete, Albogasio Inferiore e Cressogno sono ubicati lungo il Lago di Lugano ed attraversati dalla S.S. Regina, mentre i nuclei storici di Albogasio Superiore, Castello, Dasio, Puria, Drano e Loggio sono situati nel territorio di mezza costa e montano.

Attorno al nucleo di impianto storico, per lo più già presente nelle mappe del catasto teresiano, si è sviluppata la nuova edificazione definendo la consistenza delle frazioni e delle diverse località la cui identità è percepibile dalle principali visuali nell'ambito dei contesti agricoli e boscati.

Dai rilievi effettuati emerge che la totalità dei vecchi nuclei ha un transito pedonale ed in prossimità dell'ingresso al nucleo vi sono degli stalli per la sosta dei veicoli, ubicati lungo la viabilità di accesso e si rileva la presenza di un parcheggio esterno al nucleo, di diverse dimensioni rispetto alla fisicità dei luoghi.

I borghi storici sono caratterizzati dalla presenza di edificazione importante con differenti peculiarità, che a titolo esemplificativo possono essere rappresentate dalla Villa Fogazzaro con parco storico all'interno della frazione di Oria, dagli importanti edifici nei nuclei di Albogasio Superiore ed Inferiore, negli edifici che circondano la Piazza Roma a S. Mamete, nell'intero nucleo di Castello, e nella ex Caserma della Guardia di Finanza nel nucleo storico di Dasio.

Un ulteriore elemento identificativo della frazione e del borgo storico è la presenza di una chiesa, nella maggior parte dei casi con l'adiacente casa parrocchiale, ancora oggi ben identificabile nel borgo storico e dalle visuali sensibili dell'intero territorio comunale.

I nuclei storici isolati di Santa Margherita e Bisnago – Crotti sono ubicati nella sponda opposta del lago di Lugano e non sono raggiungibili tramite viabilità, la quale si ferma al confinante comune di Claino con Osteno, ma solo con natanti attraverso il Lago di Lugano.

Nella località denominata Santa Margherita vi sono l'edificio della funicolare dismessa che un tempo si collegava con Lanzo d'Intelvi e la ex Caserma della Guardia di Finanza.

I suddetti ambiti vengono individuati come ambiti della rigenerazione.

Un ulteriore caratterizzazione del territorio comunale consiste nei nuclei montani di Piss, Muzzaglio, Camporgna e Alpe Riccola, già riportati nelle mappe del Catasto Teresiano, rappresentano una testimonianza storico culturale della tradizione agricola e di allevamento, ossia dell'utilizzo delle abitazioni nel periodo estivo come alpeggi.

I nuclei di architettura rurale montana, nell'attualità vengono utilizzate come dimore stagionali nei mesi estivi e pertanto non equiparabili alla realtà dei centri storici ubicati in un contesto di tessuto urbano consolidato.

In considerazione della peculiarità dei contesti, utilizzati solo per fini turistico – ricettivi e/o a fini agricoli e di allevamento non si è valutato, pur trattandosi di edificazione di impianto storico di includere questi ultimi tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile

Come già illustrato in premessa lo strumento urbanistico ha posto in essere delle semplificazioni per la modalità di presentazione delle pratiche previo l'acquisizione del parere da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Ambientali.

Le importanti porzioni di edificazione dismessa appartenente ai centri storici possono in parte essere superate ed incentivate attraverso i disposti normativi introdotti dalla L.R. 18/19 principalmente rivolti al recupero del patrimonio edilizio dismesso.

Le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere si possono individuare in ulteriori incentivi di natura economica, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalla L.R. 18/19, anche in considerazione della caratterizzazione propria dei vecchi nuclei che rileva difficoltoso raggiungere agevolmente i luoghi per eseguire gli interventi di ristrutturazione sugli edifici e la impossibilità di poter raggiungere con i veicoli gli immobili e conseguentemente disporre di posti auto e, pertanto, agire rispetto alla quota relativa alla monetizzazione dei posti auto.

Una azione di significativa importanza è rappresentata dalla realizzazione di nuovi spazi per la sosta in prossimità dei nuclei storici, ove la morfologia dei luoghi lo consenta, rispetto al borgo storico, al fine di poter giungere in prossimità del centro con i veicoli e poi proseguire pedonalmente.

Un ulteriore progetto è strettamente connesso alla promozione turistico ricettivo del comune, di cui un esempio può essere la conversione dell'edificazione dismessa in funzioni quali l'albergo diffuso, e/o B&B, affittacamere, dimore stagionali.

L'utilizzo saltuario degli alloggi da parte di una popolazione fluttuante rende maggiormente sostenibile un recupero degli immobili che non richiede necessariamente un accesso veicolare in prossimità dell'immobile, ma lo stesso può essere localizzato anche nelle vicinanze del medesimo, oppure anche in un ambito di interscambio ove vi può anche essere un punto bike o di mezzi di piccole dimensioni che consenta di raggiungere il borgo storico.

L'impianto dei vecchi nuclei e l'inconfutabile bellezza del territorio comunale rende maggiormente sostenibile un recupero dei borghi storici che si rivolga ad una fruizione turistico ricettiva dei luoghi con un progetto di rigenerazione rivolto a tutti i nuclei storici per una promozione storico- culturale ed ambientale del comune.

L'individuazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione tra gli ambiti della rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e/o introdurre delle varianti per la modulazione di ulteriori incentivi inseriti nella legge regionale sul governo del territorio dalla L.R. 18/19 inerente il recupero del patrimonio edilizio esistente, non in vigore al momento della redazione dello studio di dettaglio del centro storico del vigente strumento urbanistico.

1 - SAN MAMETE



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

1 - SAN MAMETE - CASARICO



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

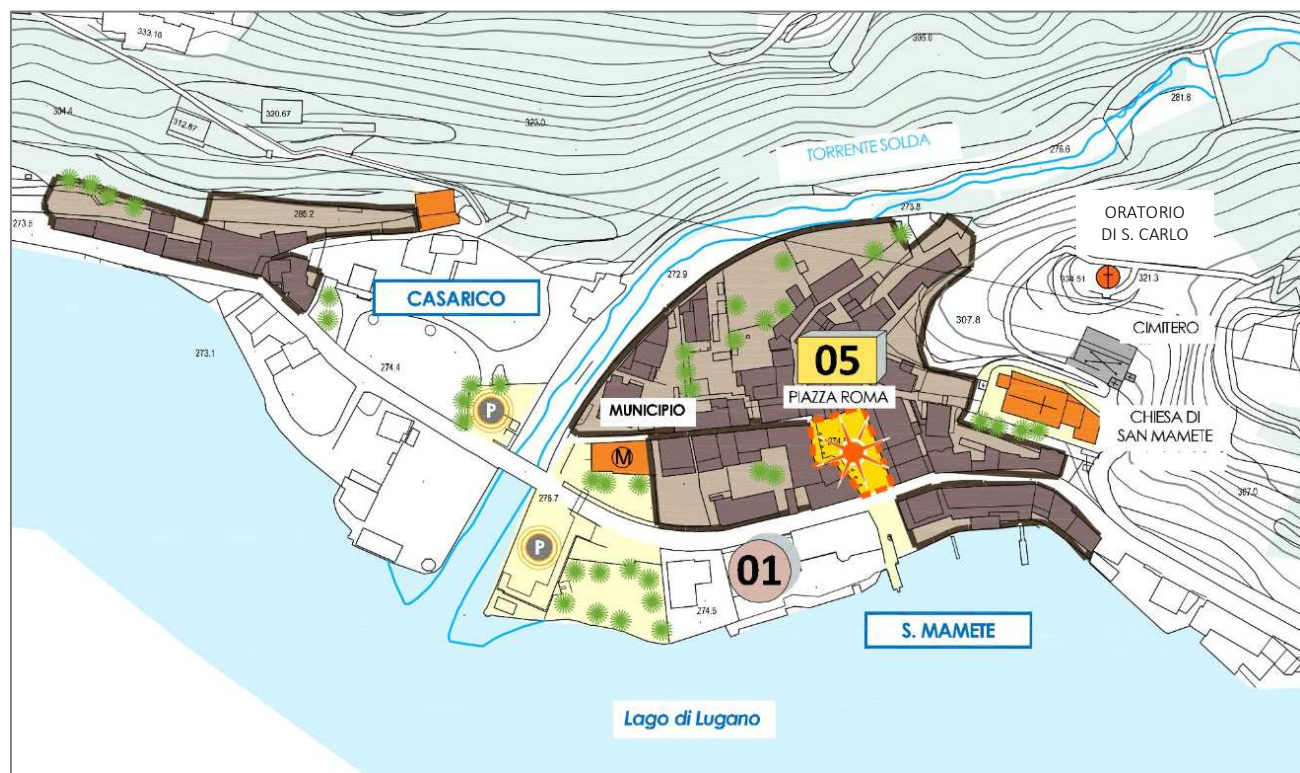
1 - SAN MAMETE - CASARICO



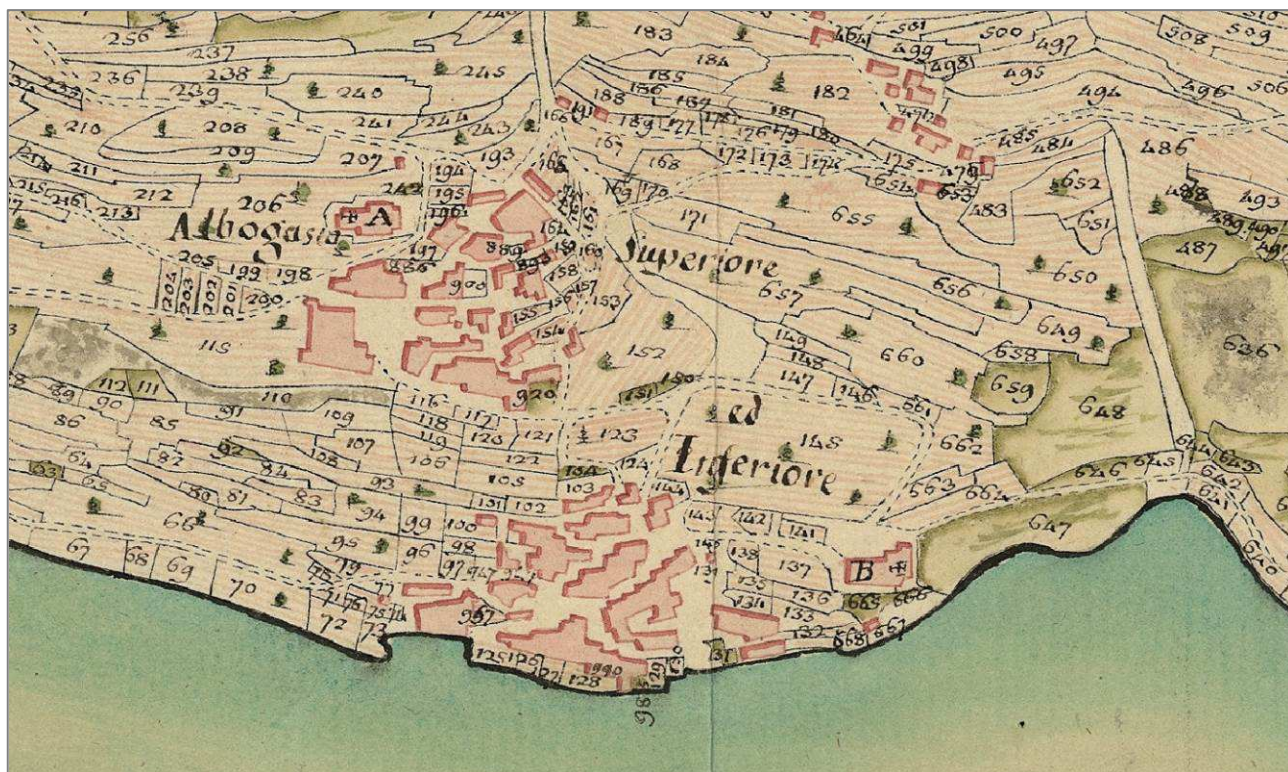
1 - SAN MAMETE - CASARICO



1 - SAN MAMETE - CASARICO

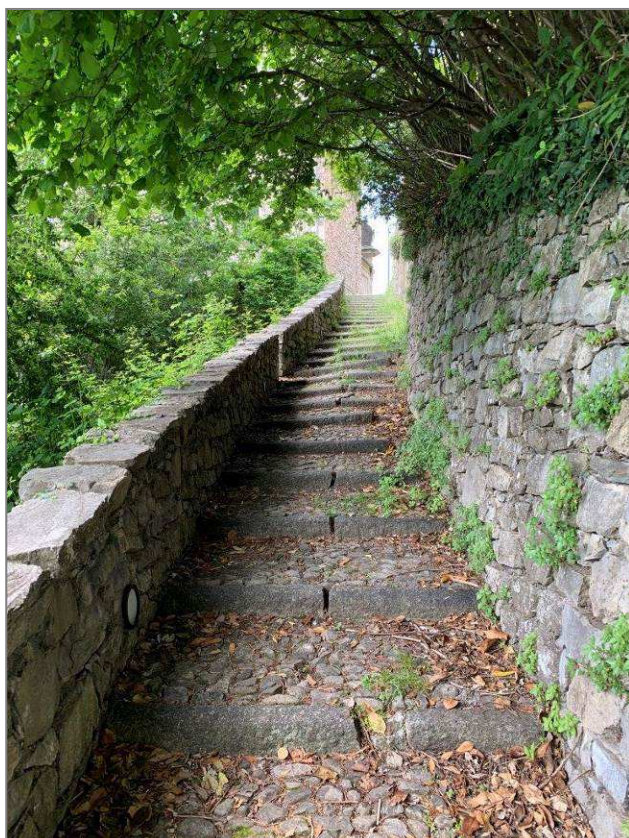


2 - ALBOGASIO INFERIORE

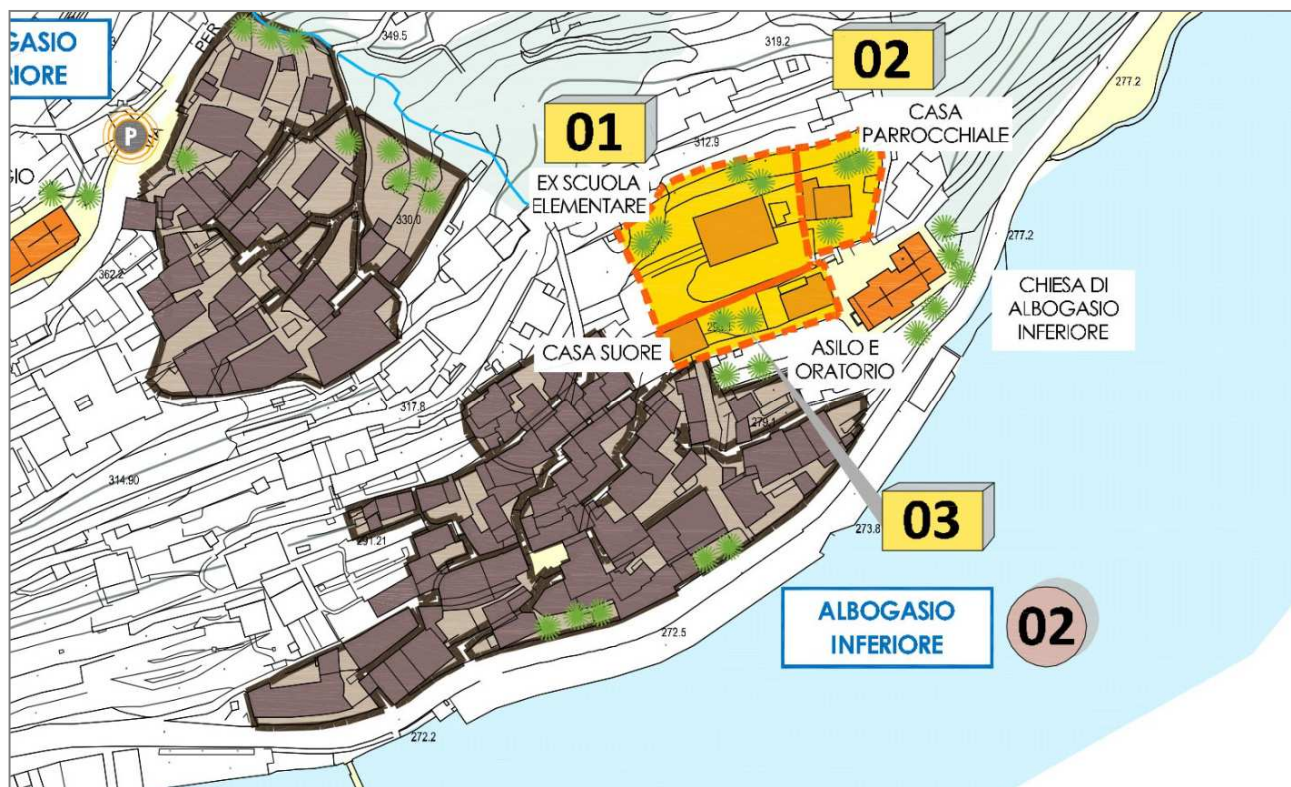


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano 1724

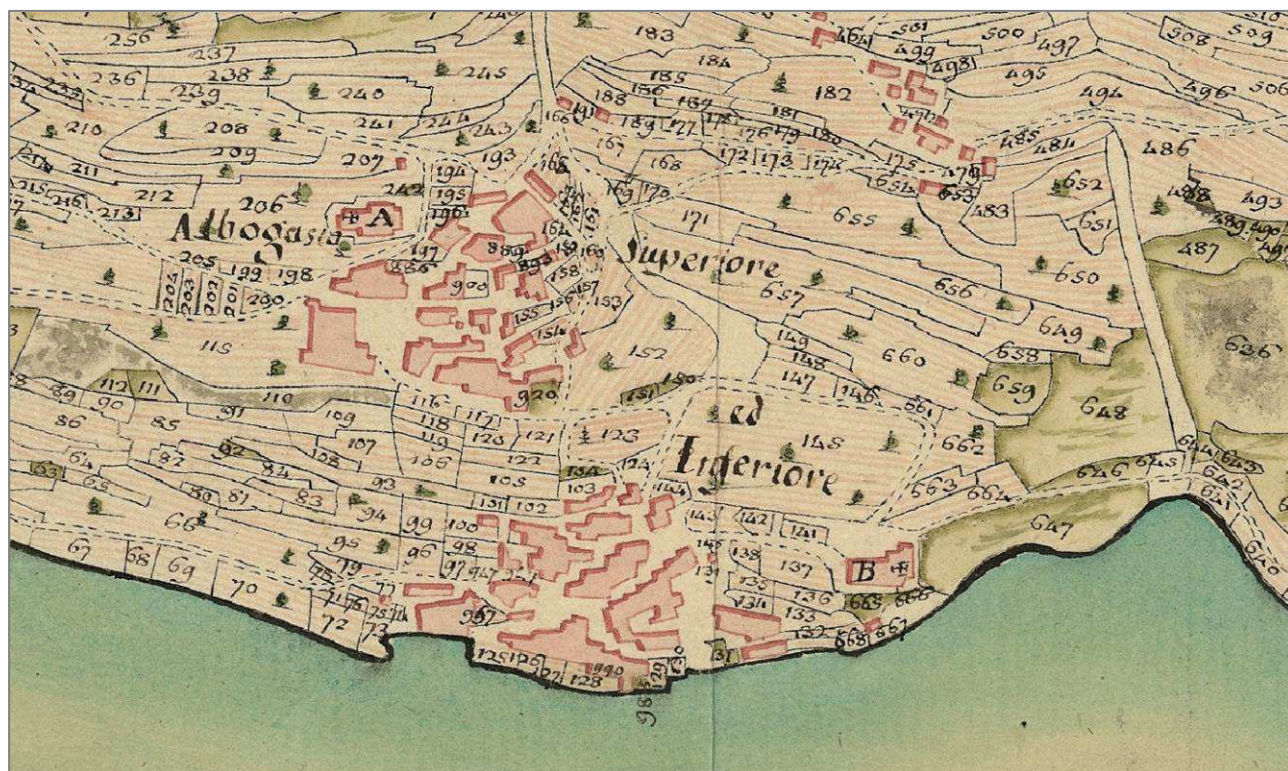
2 - ALBOGASIO INFERIORE



2 - ALBOGASIO INFERIORE

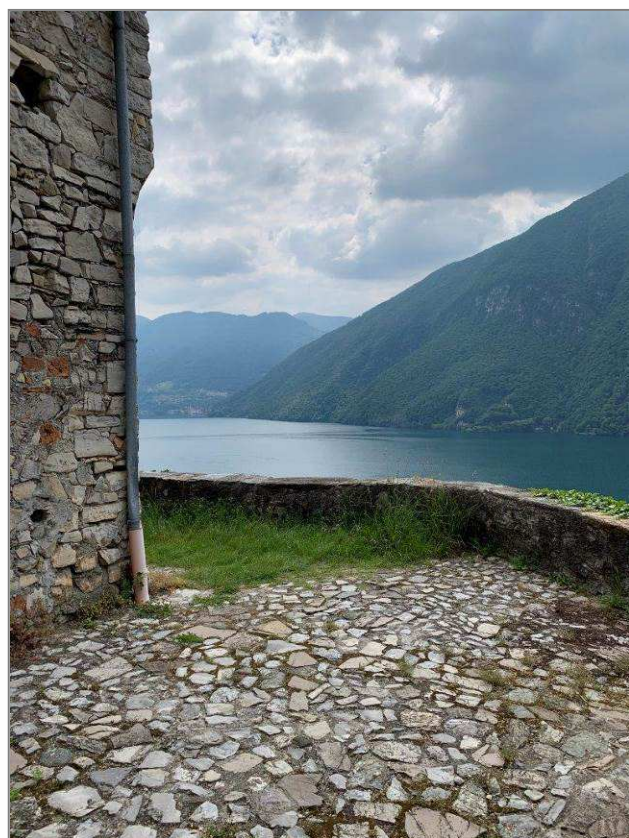
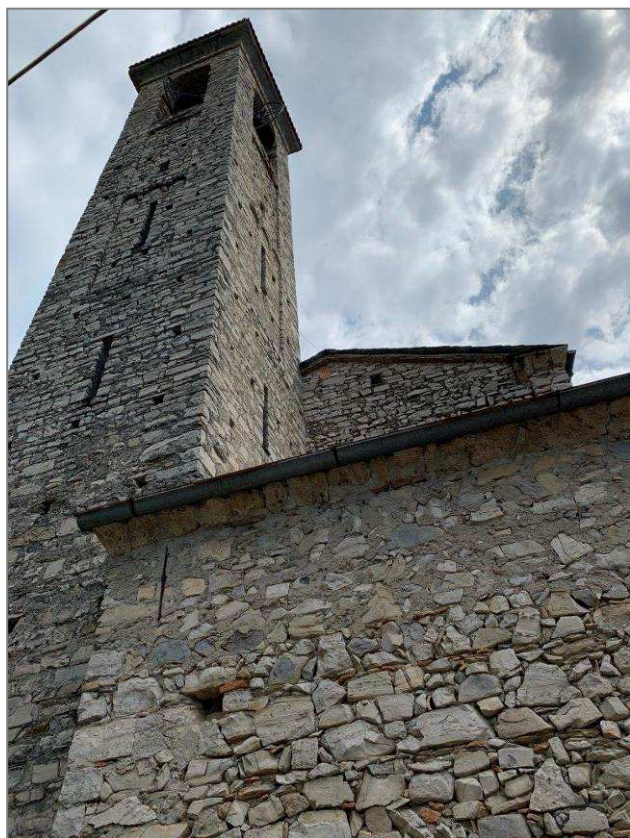
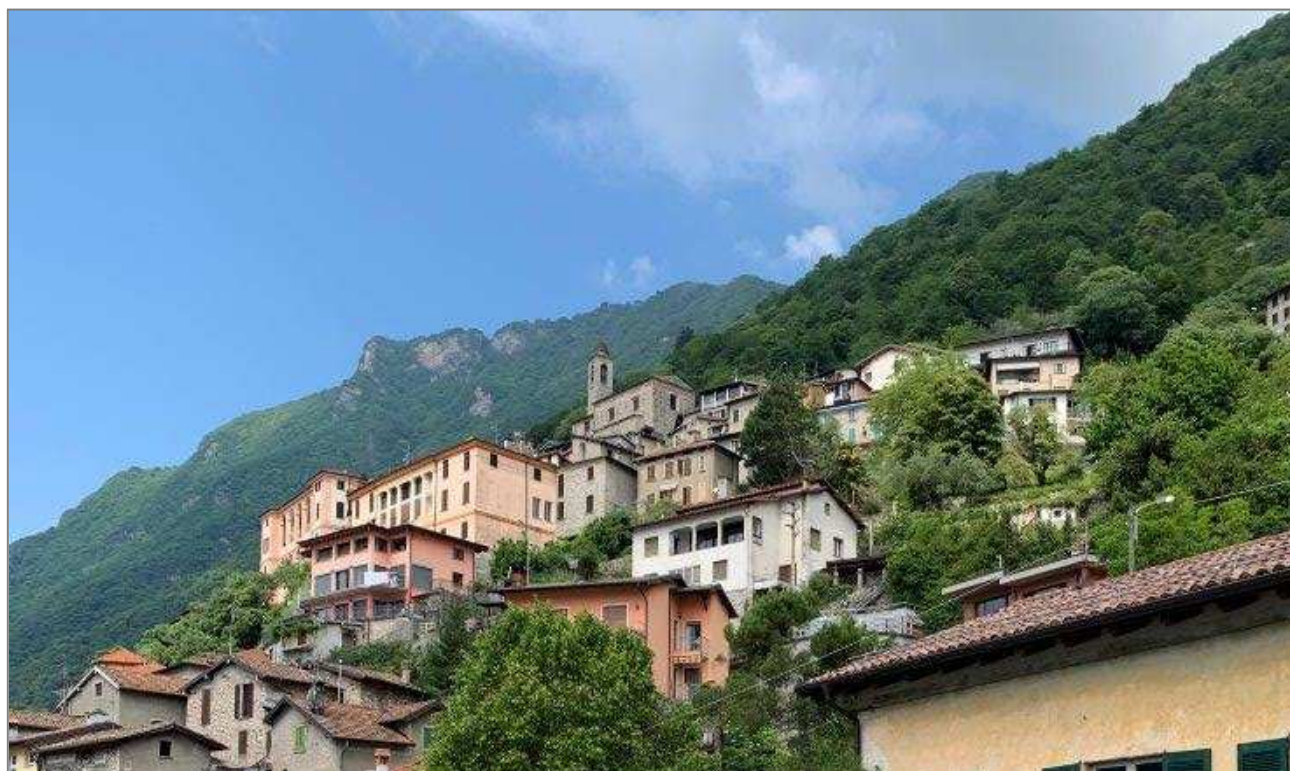


3 - ALBOGASIO SUPERIORE



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano 1724

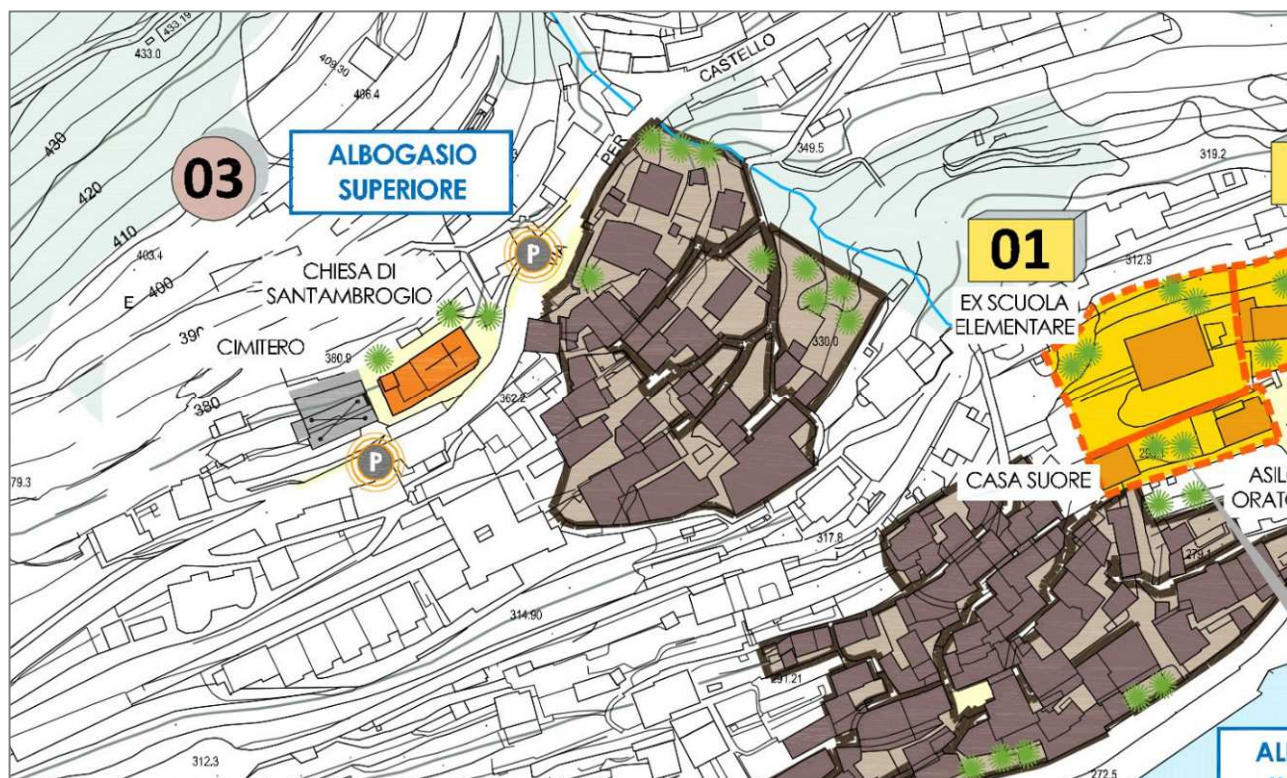
3 - ALBOGASIO SUPERIORE



3 - ALBOGASIO SUPERIORE



3 - ALBOGASIO SUPERIORE



4 - ORIA

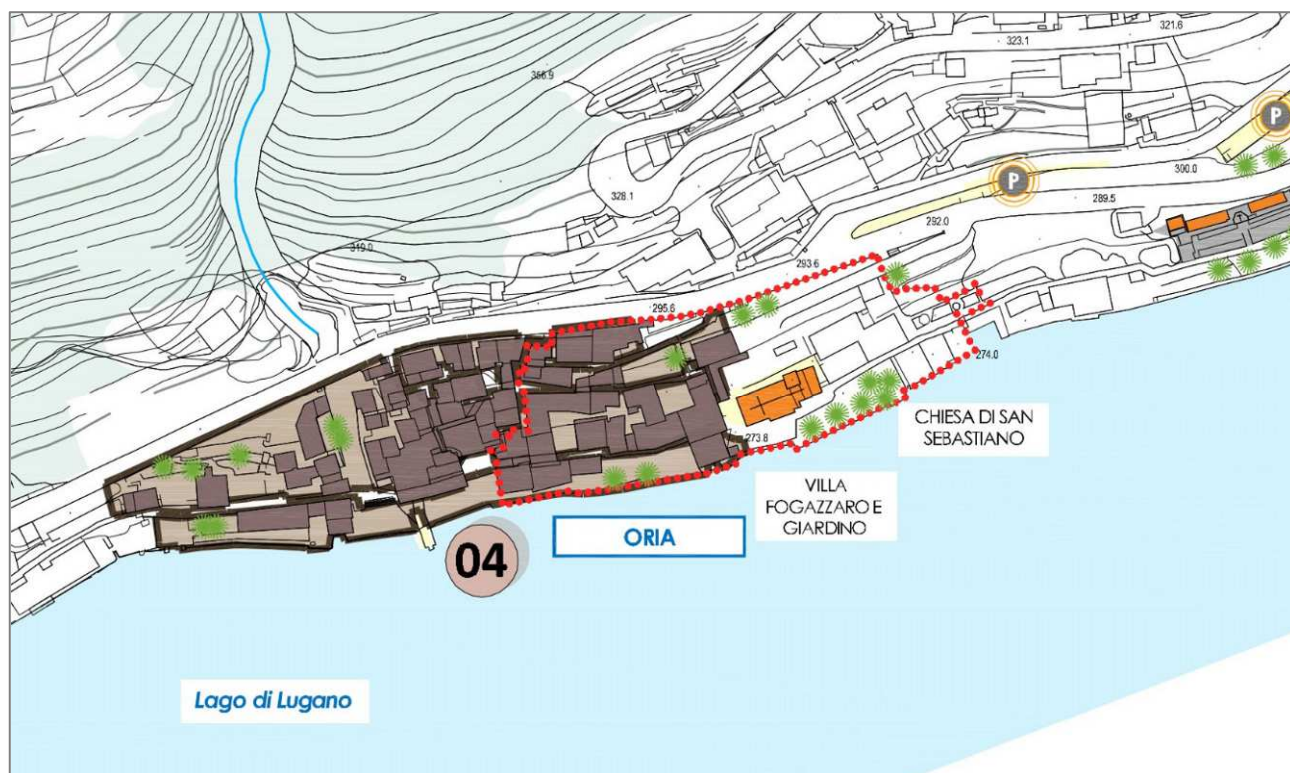


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano 1724

4 - ORIA



4 - ORIA

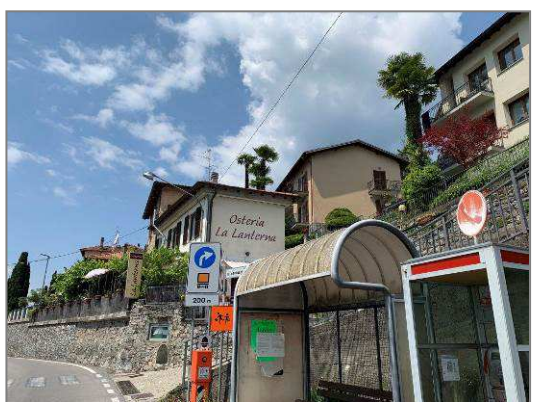


5 - CRESSOGNO

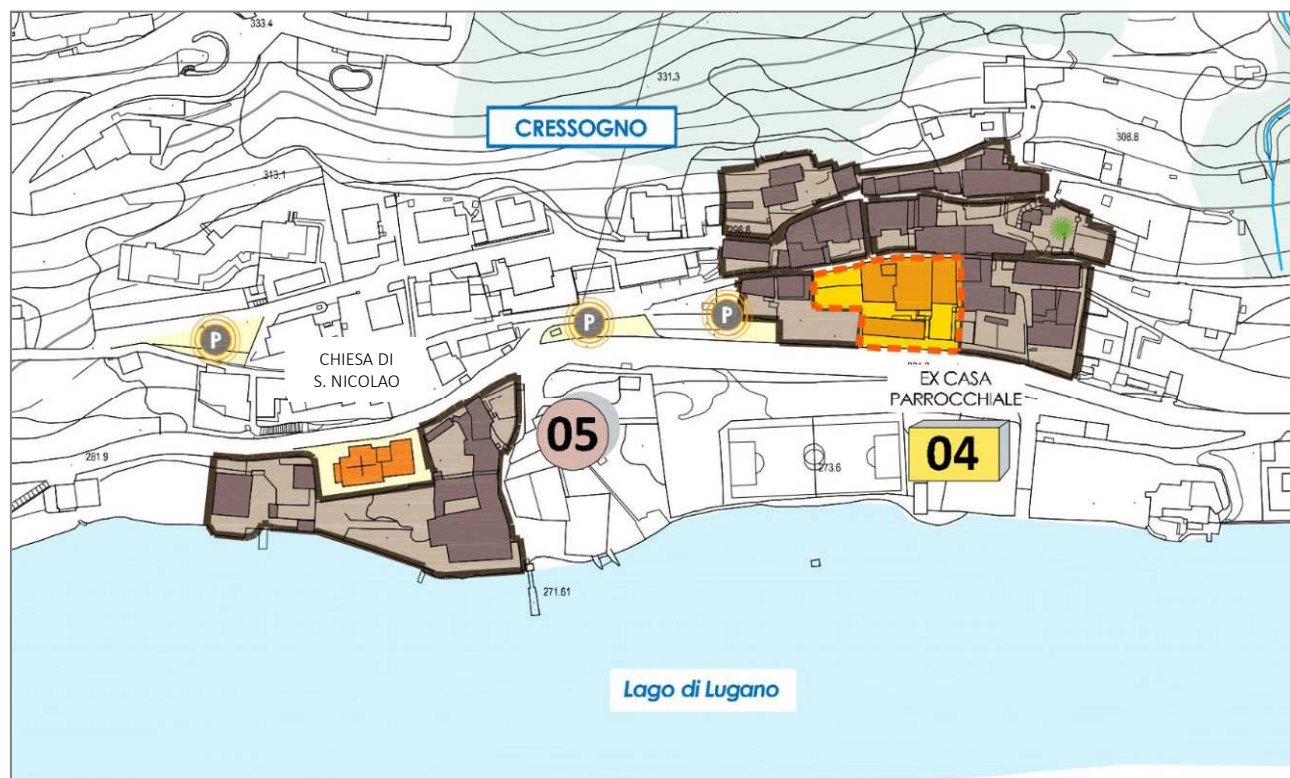


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

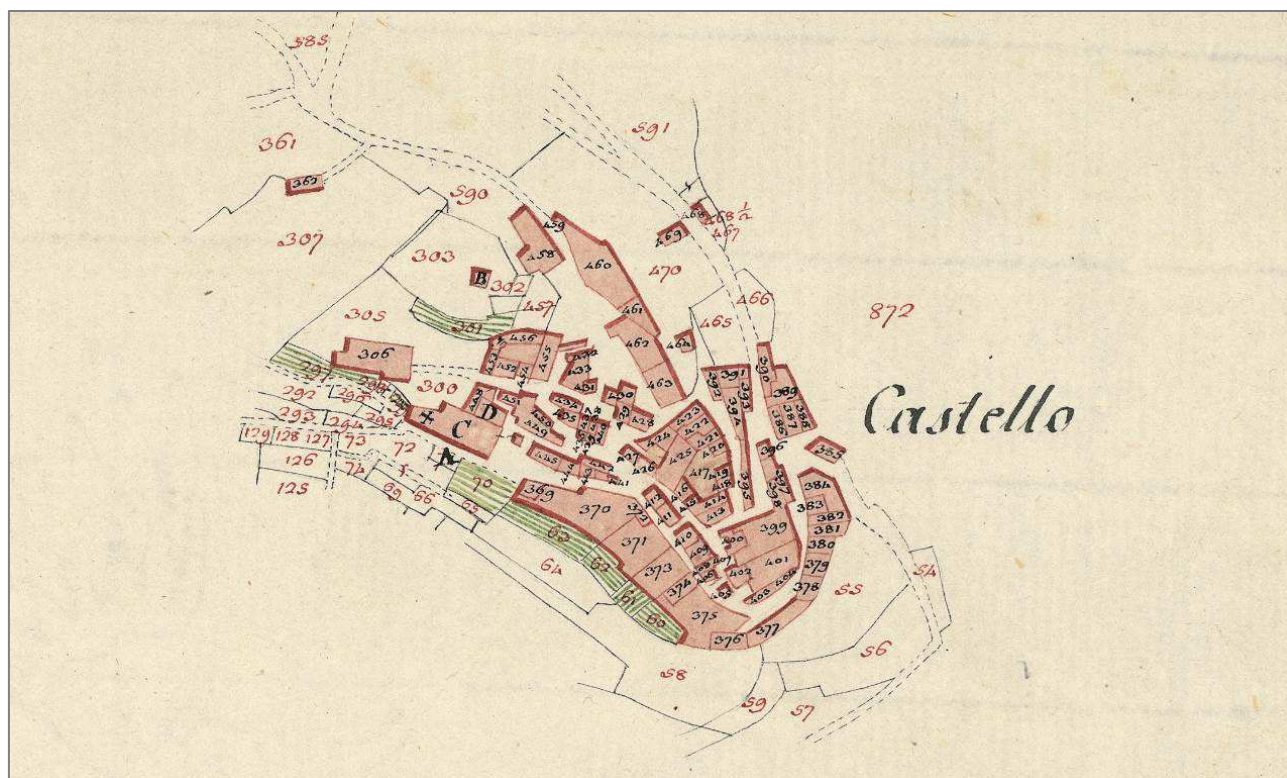
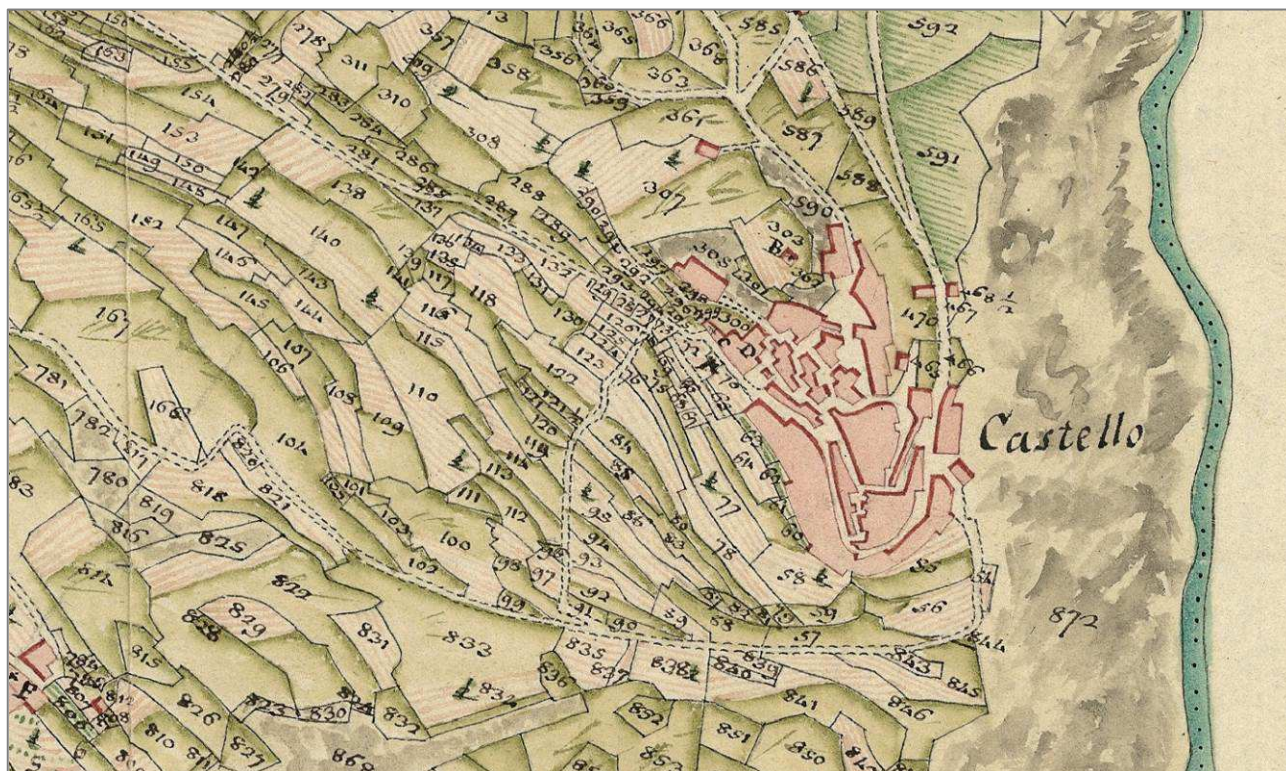
5 - CRESSOGNO



5 - CRESSOGNO

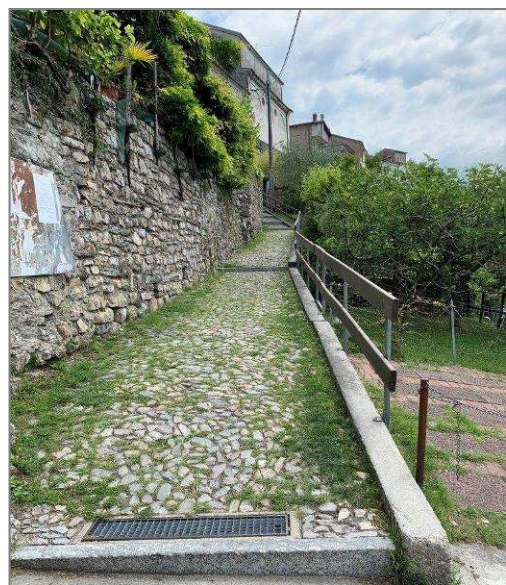


6 - CASTELLO

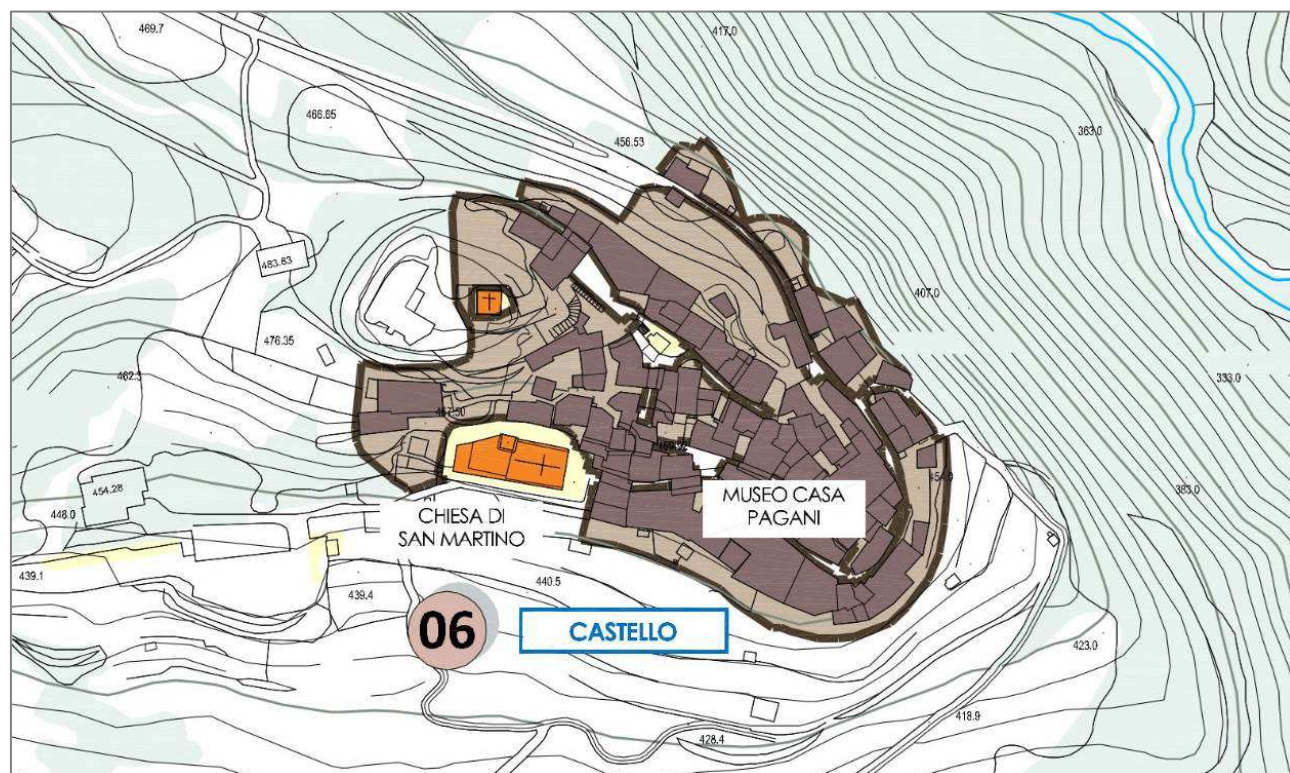


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

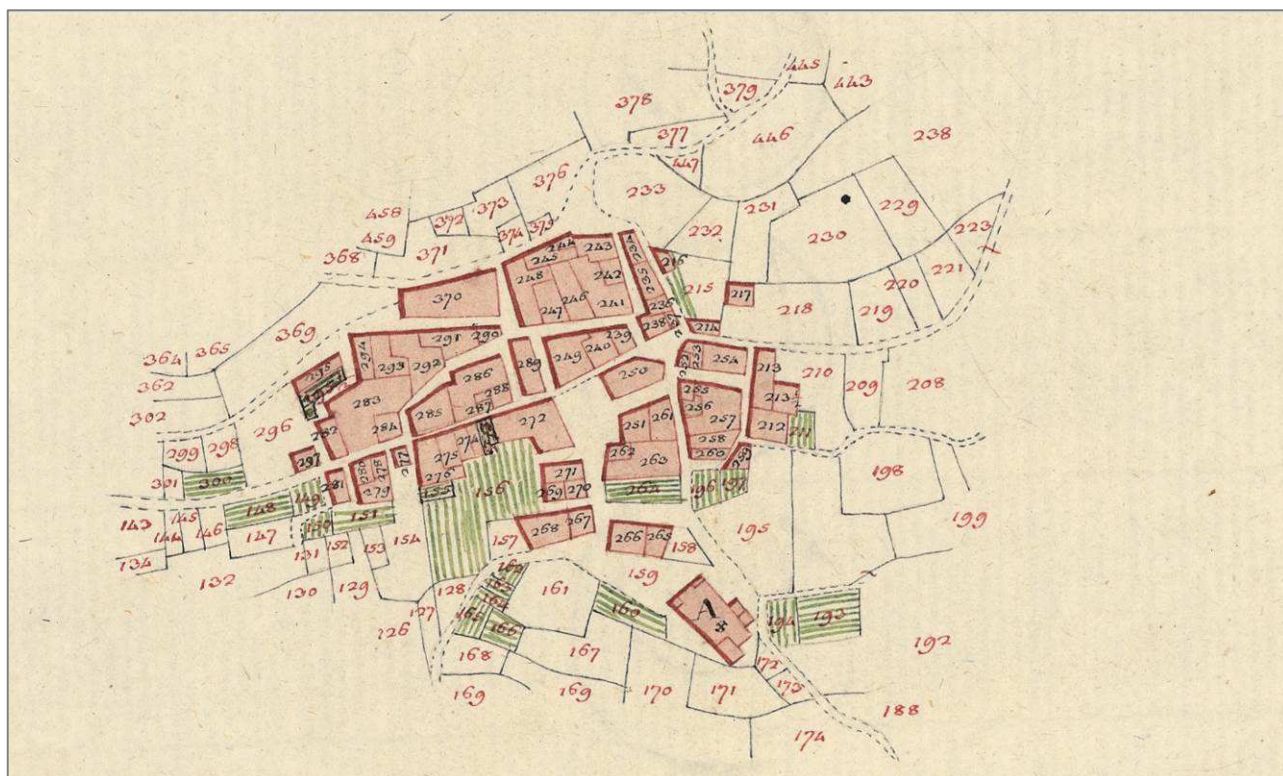
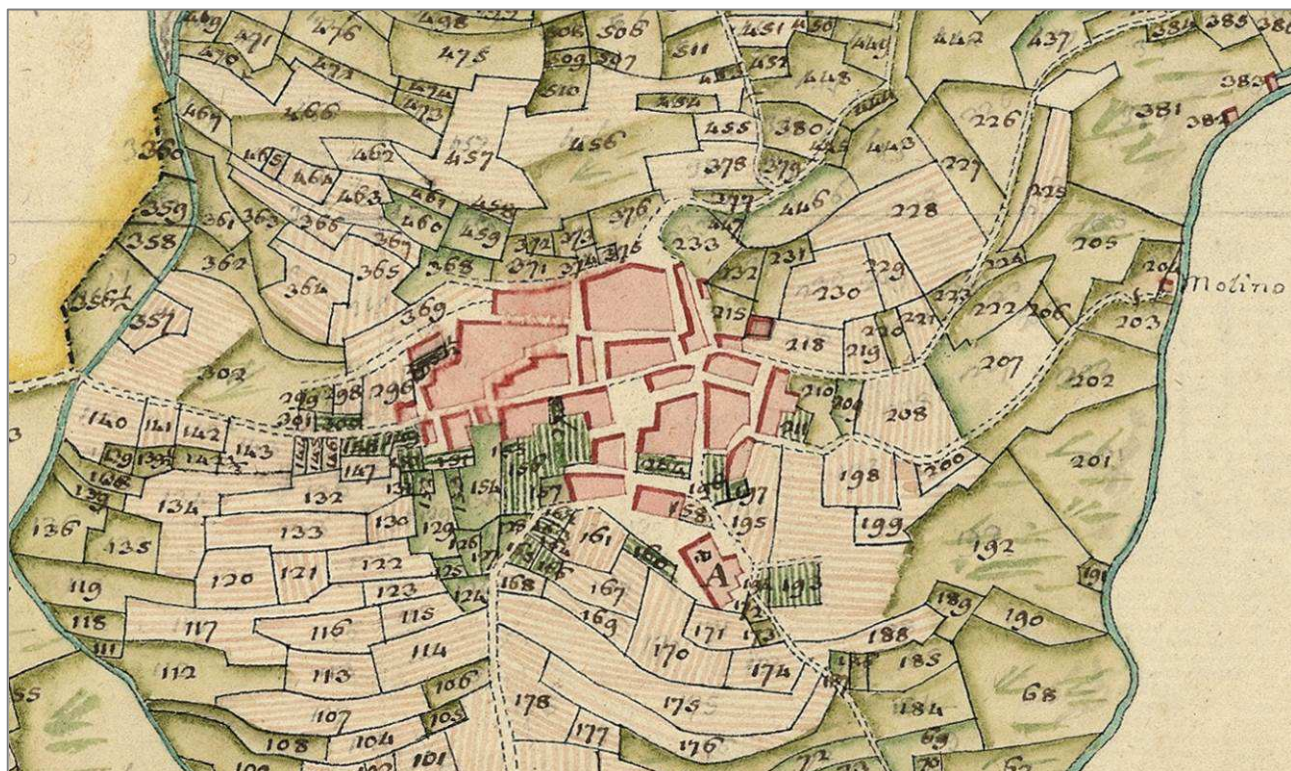
6 - CASTELLO



6 - CASTELLO



7 - DASIO

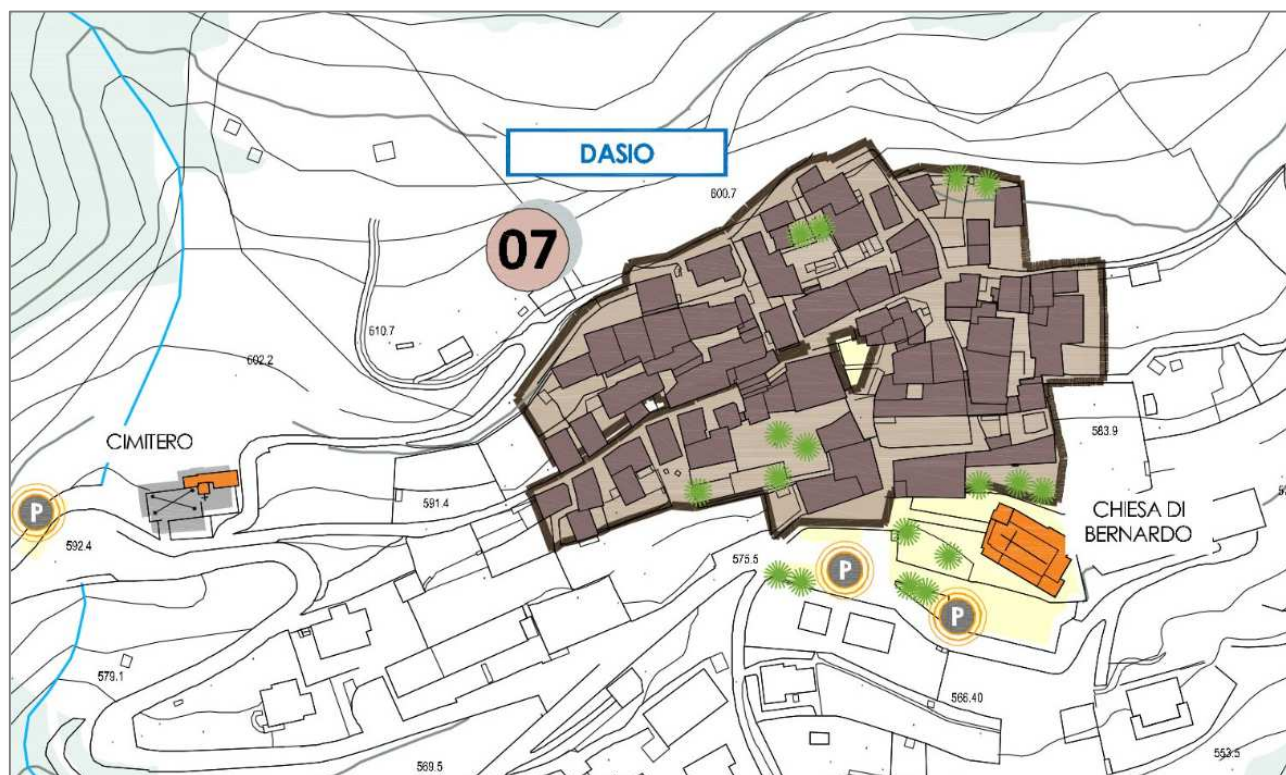


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

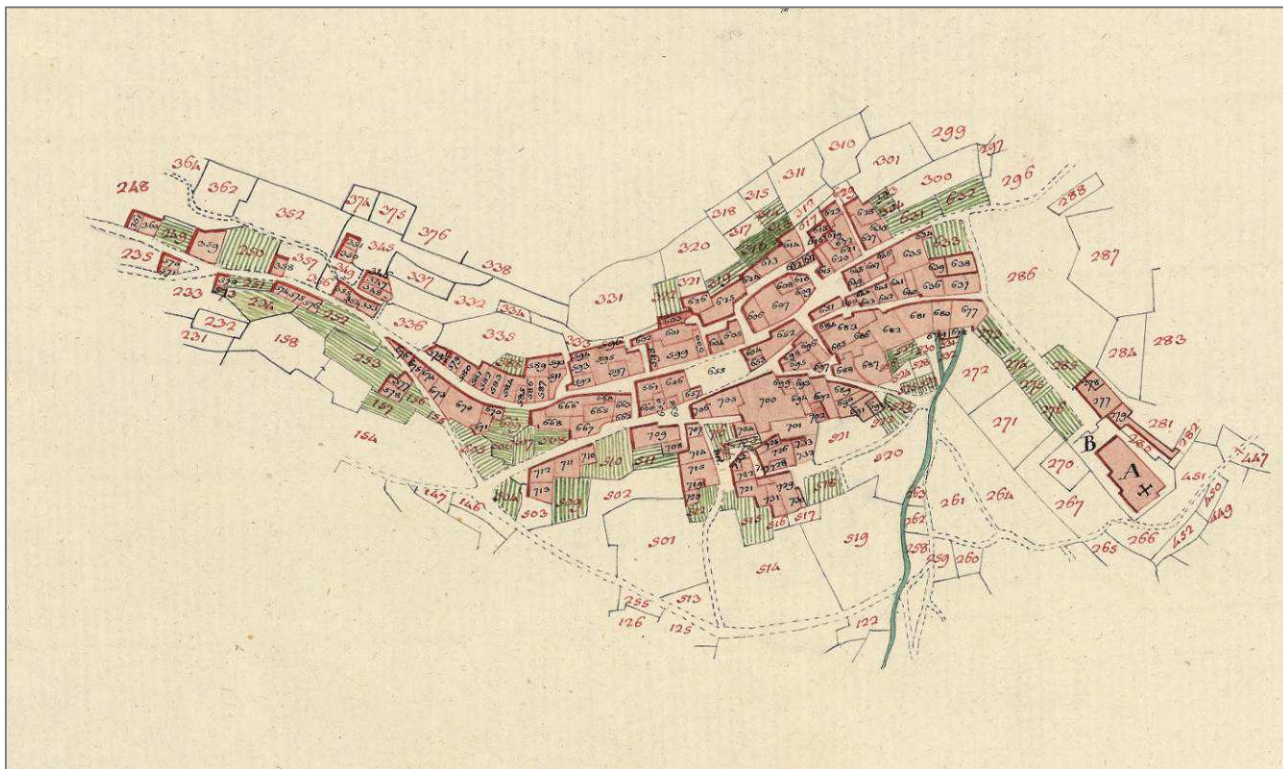
7 - DASIO



7 - DASIO



8 - PURIA

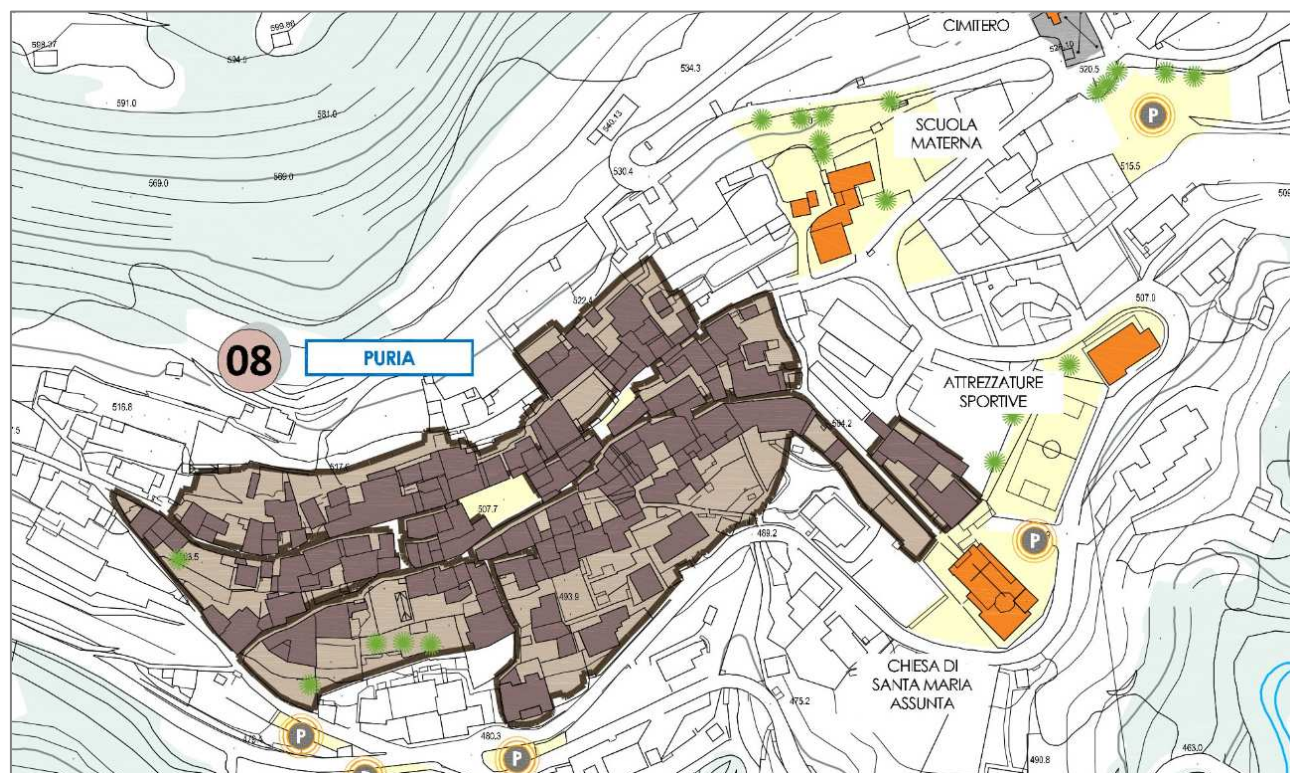


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

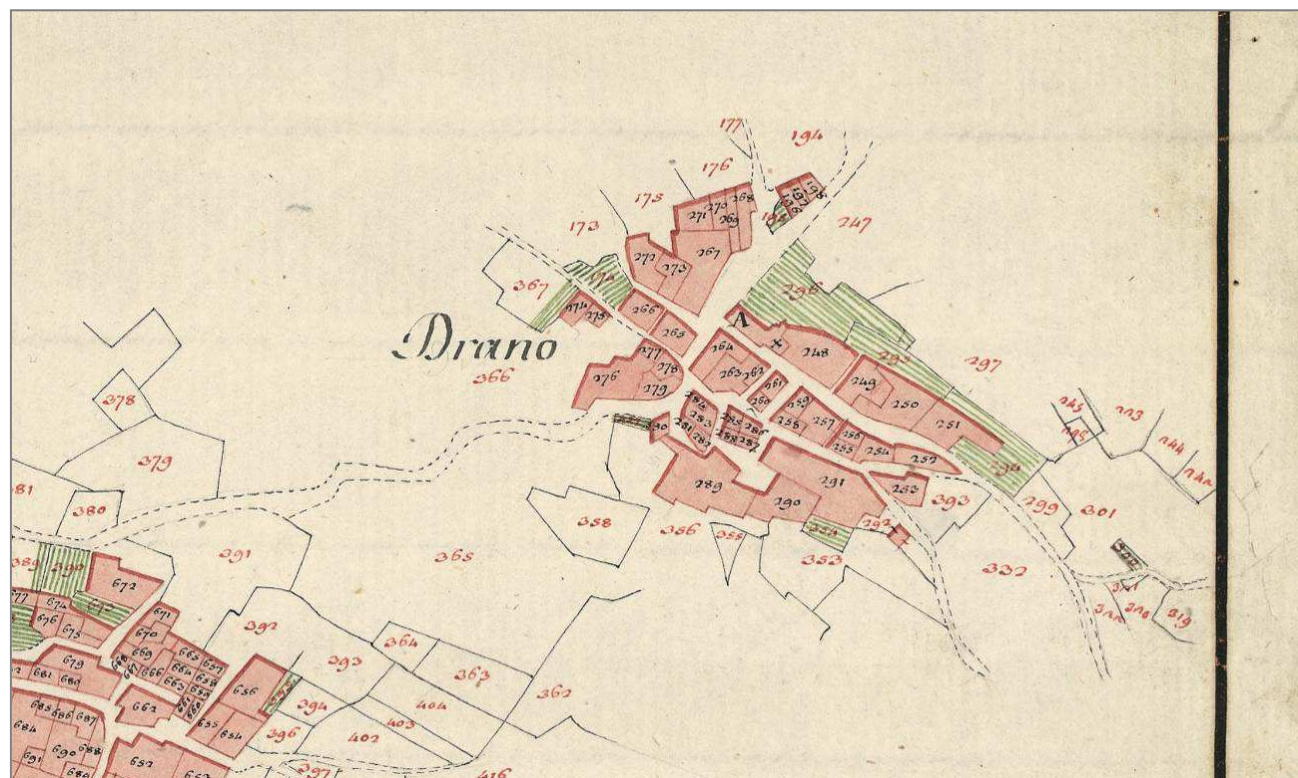
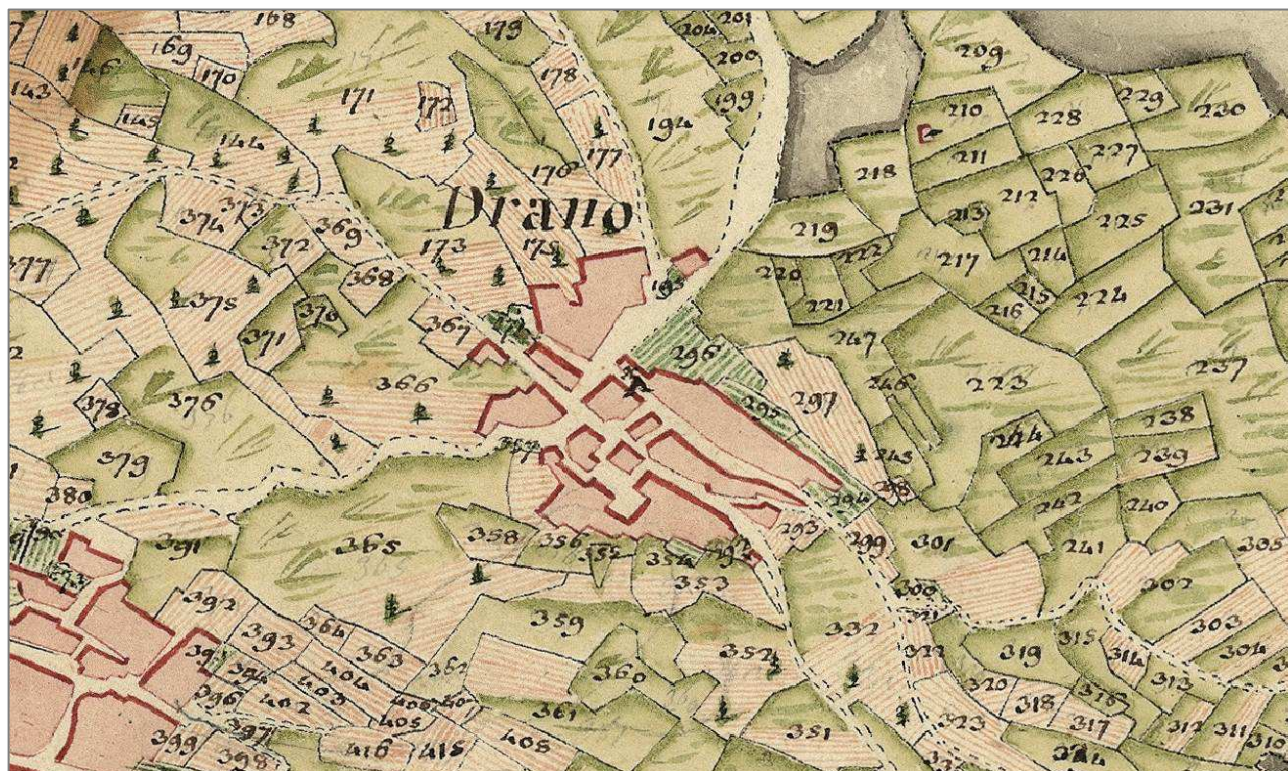
8 - PURIA



8 - PURIA

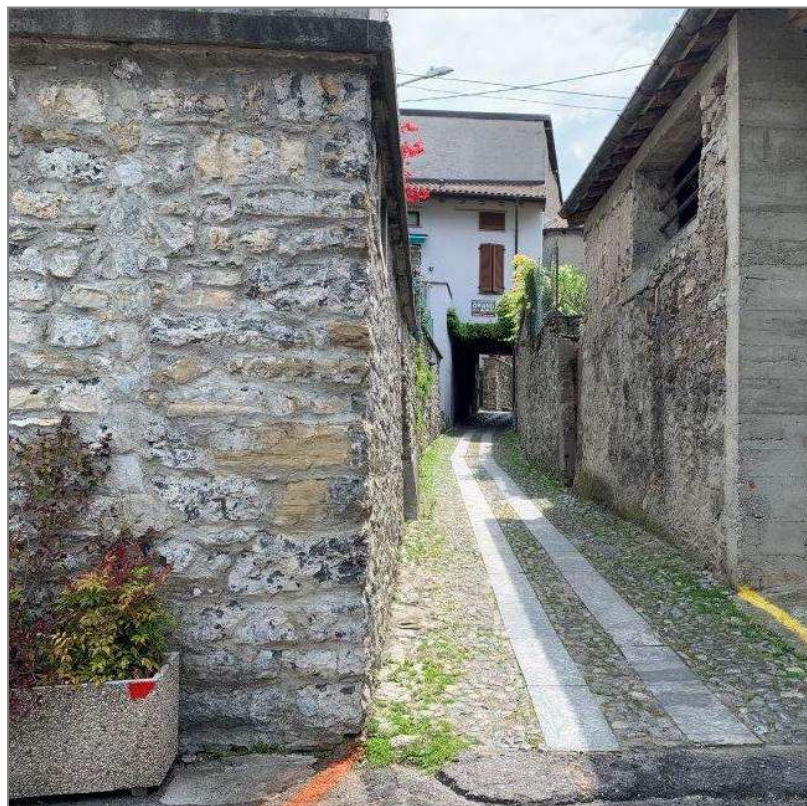


9 - DRANO



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

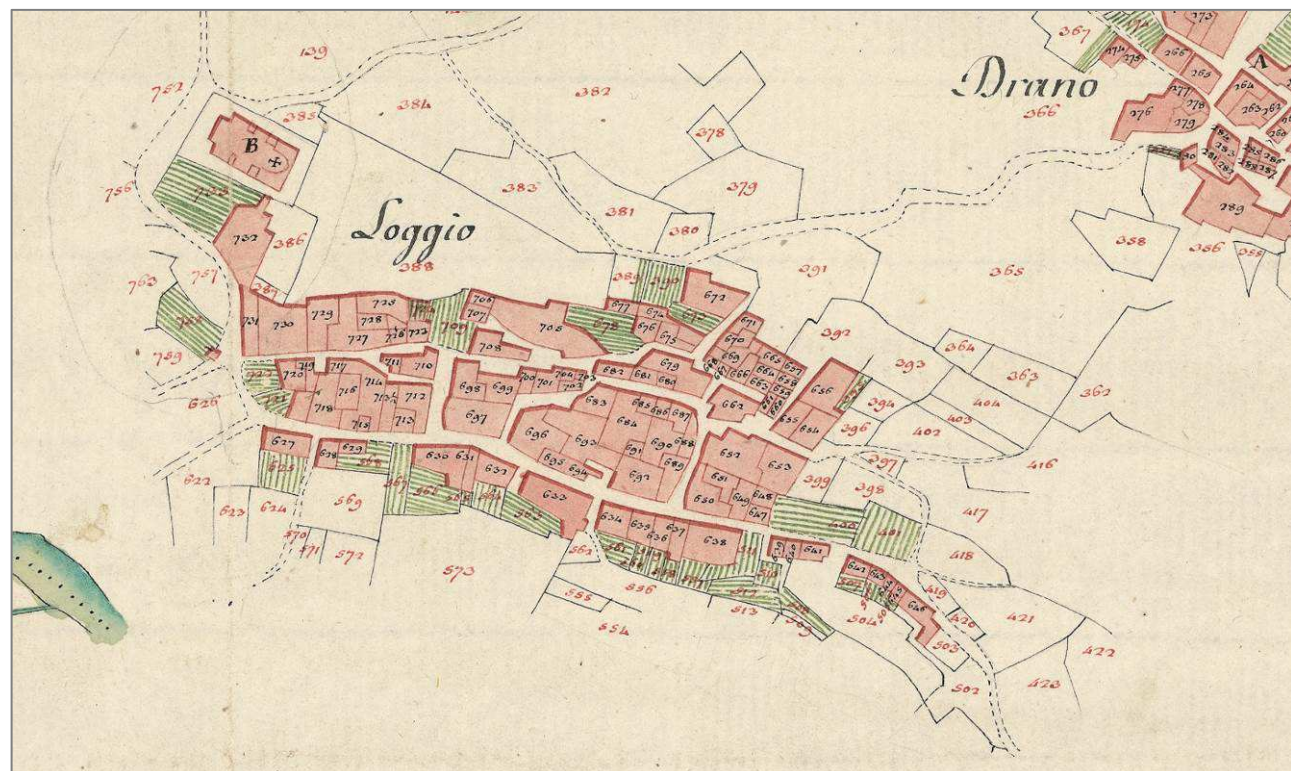
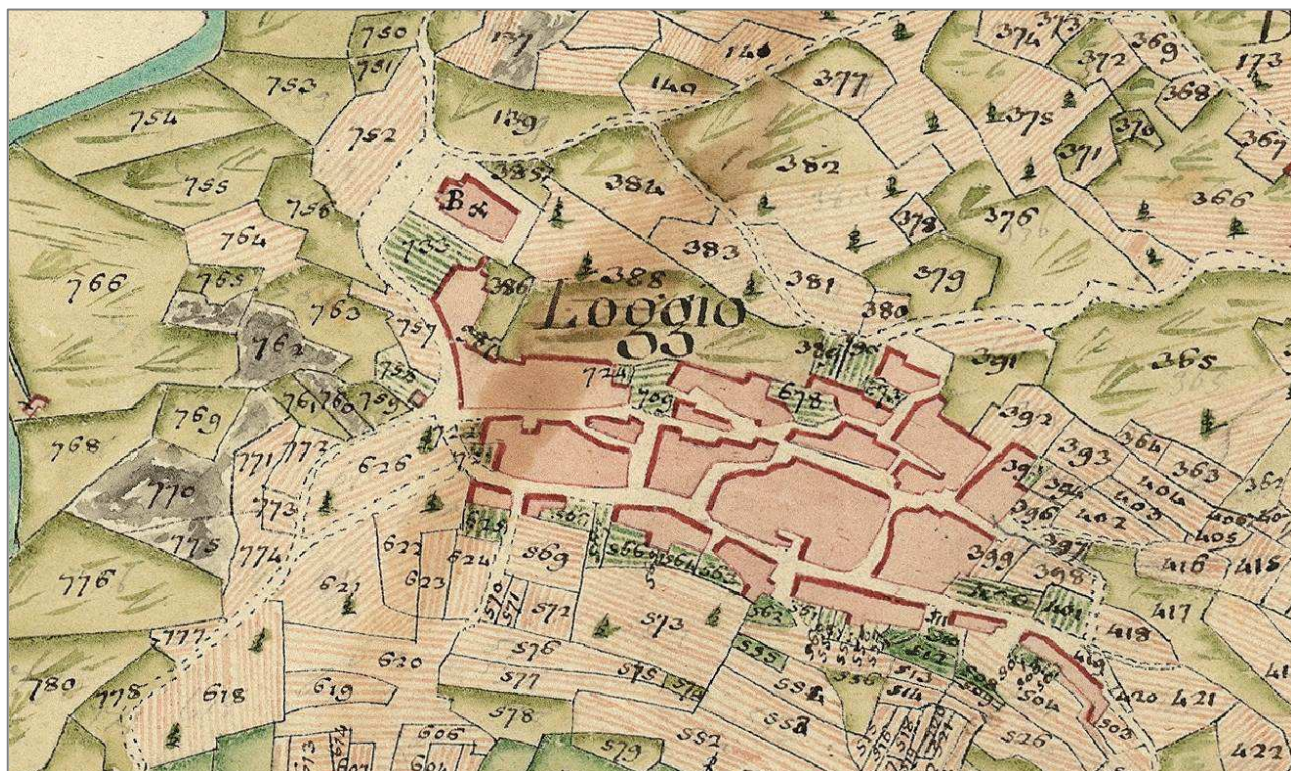
9 - DRANO



9 - DRANO



10 - LOGGIO

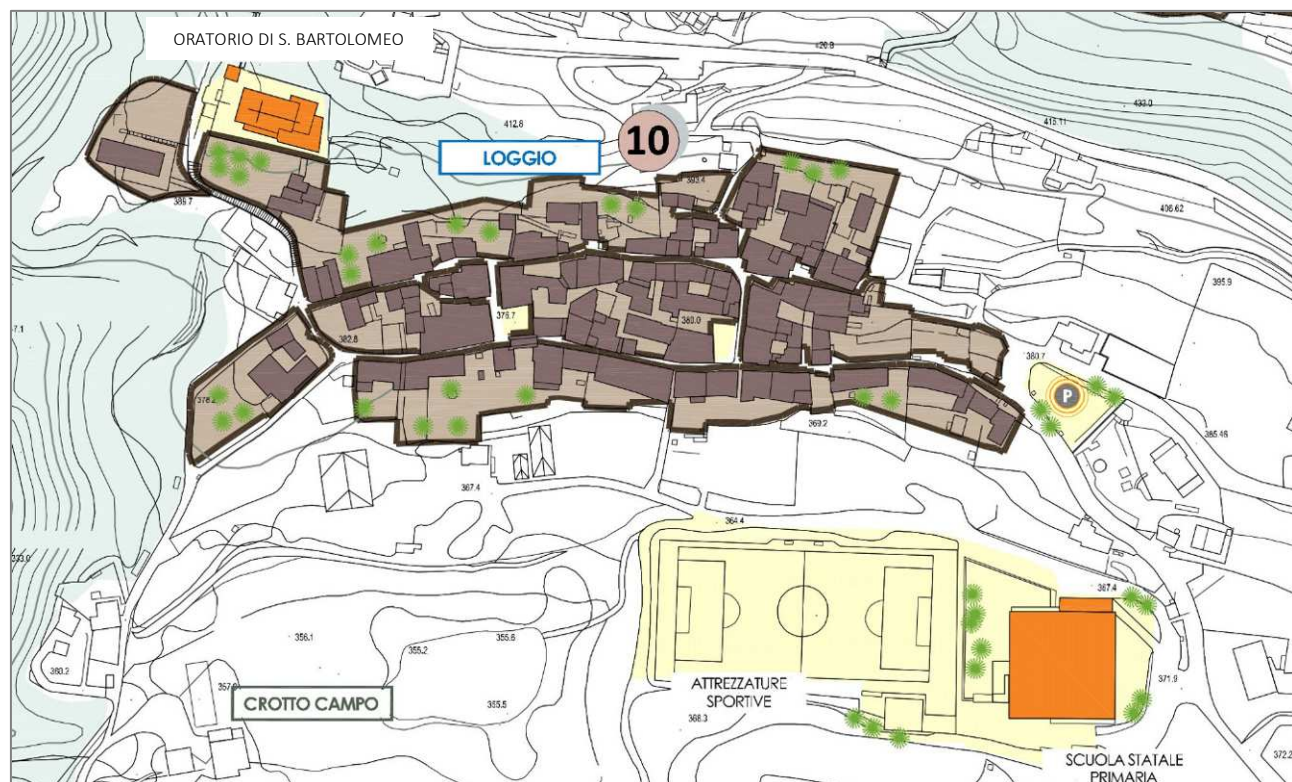
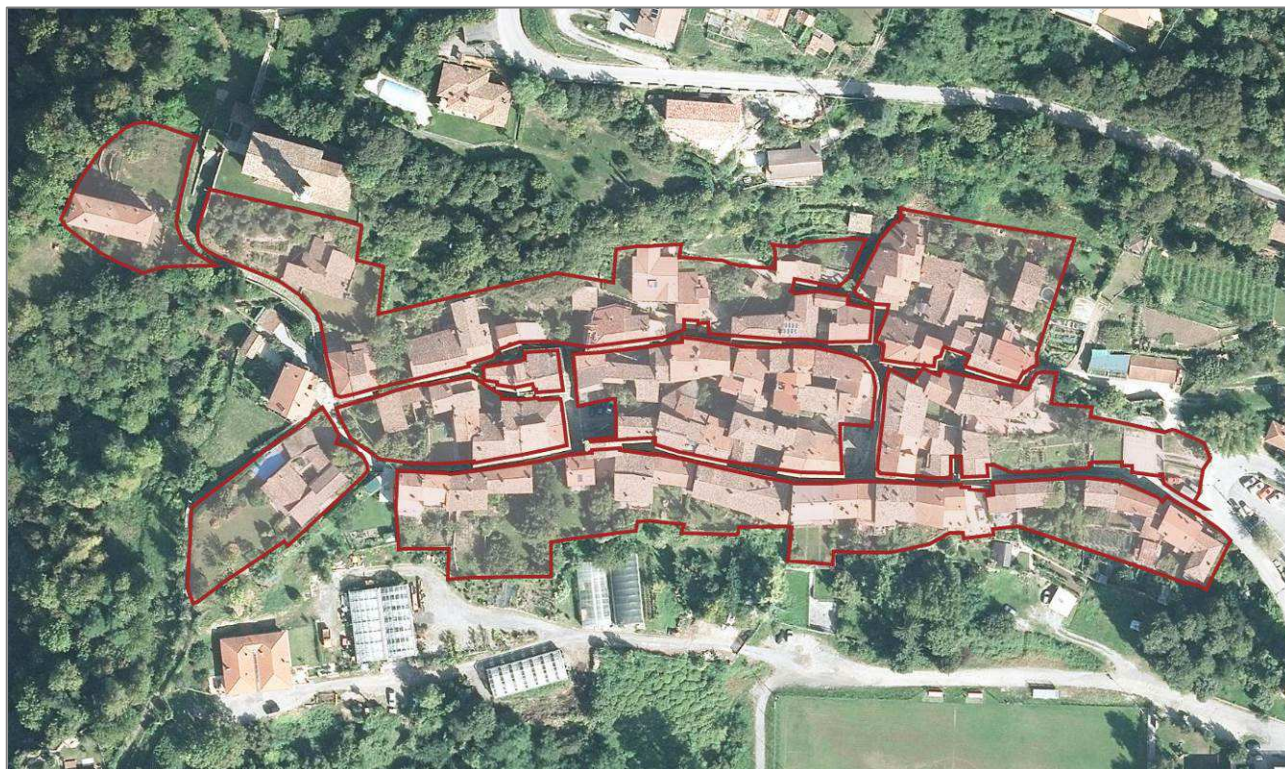


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

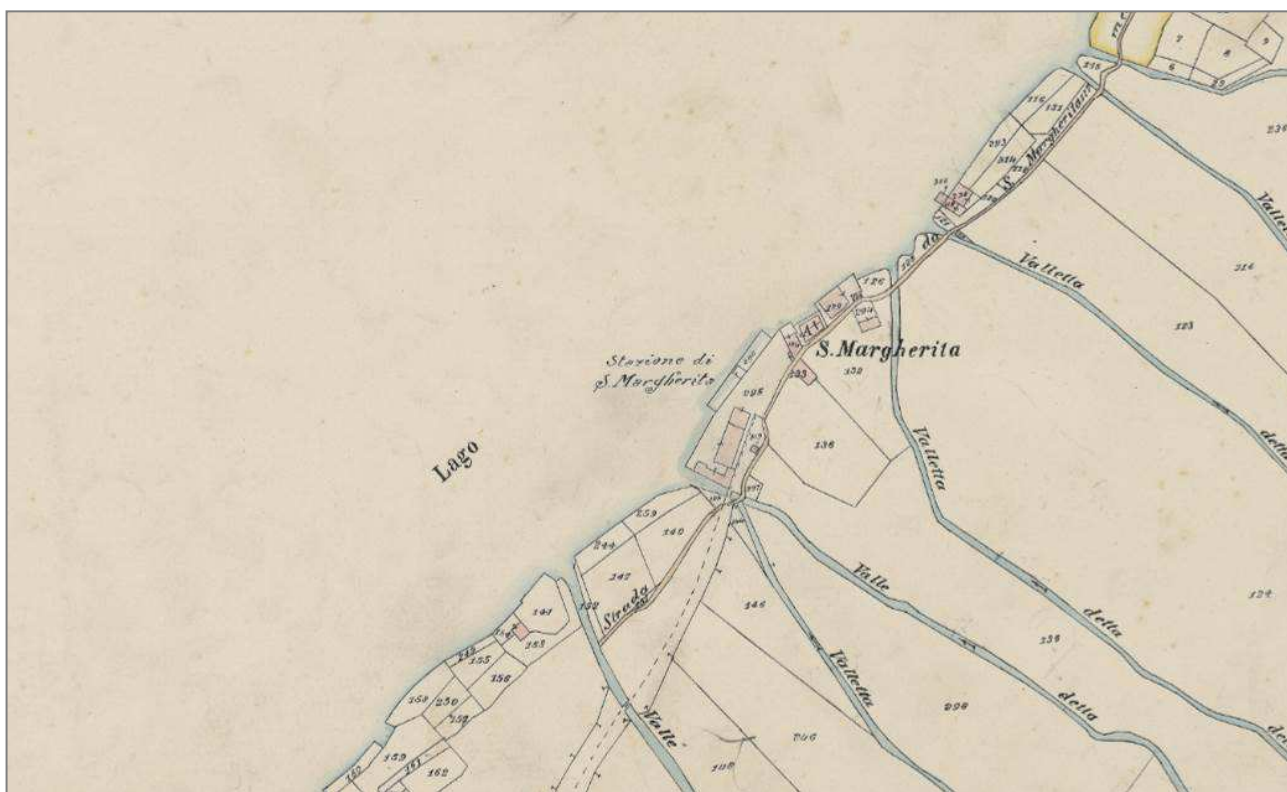
10 - LOGGIO



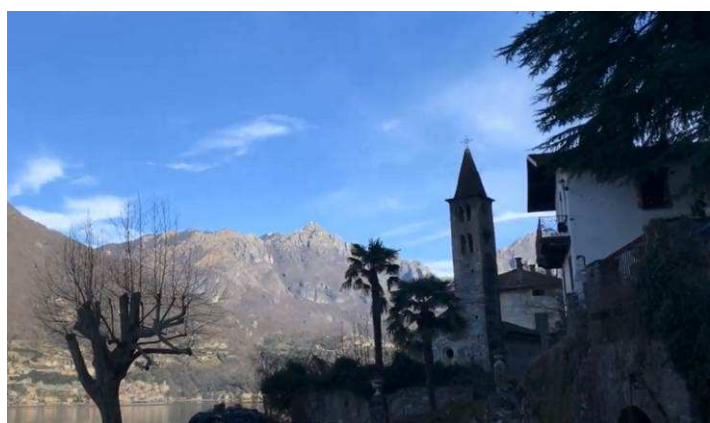
10 - LOGGIO



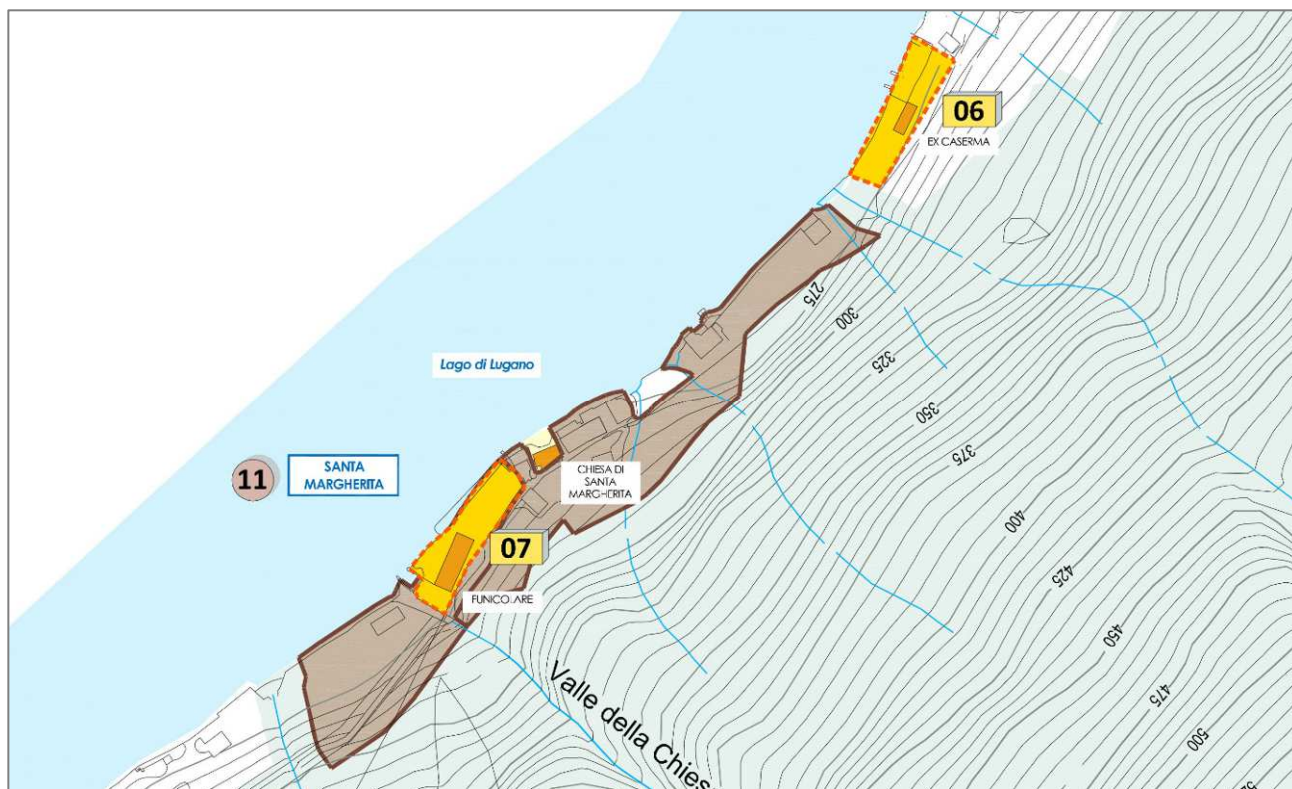
11 – SANTA MARGHERITA



11 – SANTA MARGHERITA



11 – SANTA MARGHERITA



B – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

GLI EDIFICI PUBBLICI E DI ISTITUTI RELIGIOSI DISMESSI – LA PIAZZA

Nell'ambito del territorio comunale vi sono alcuni compendi di istituti religiosi ed alcuni edifici e spazi pubblici che attualmente risultano essere dismessi o sottoutilizzati e la cui riqualificazione risulta essere strategica per il progetto dei servizi.

Nella frazione di Albogasio Inferiore in adiacenza della Chiesa vi è la ex casa parrocchiale e la ex scuola elementare, edifici dismessi e la Casa delle Suore e l'Asilo e l'Oratorio, immobili sottoutilizzati, mentre nella frazione di Cressogno, all'interno del vecchio nucleo vi è la ex casa parrocchiale dismessa.

Nel nucleo storico di S. Mamete la Piazza Roma si affaccia sulla S.S. Regina, unica viabilità sovralocale che attraversa il borgo storico per poi raggiungere il confine di stato. Lo spazio urbano è delimitato da palazzi di importanza storica che necessitano di interventi manutentivi ed è attualmente un luogo, in parte utilizzato per stalli per la sosta, necessita di un intervento di riqualificazione e valorizzazione.

Nella frazione di Santa Margherita, attualmente raggiungibile solo via lago, vi sono la ex Caserma della Guardia di Finanza, ora dismessa e l'edificio della funicolare, anch'esso dismesso, la quale con una salita di quota di oltre 600 metri, collegava il borgo con il territorio di Lanzo al fine di collegare il Lago di Lugano con la Valle d'Intelvi. La funicolare ora dismessa, è stata inaugurata nel 1907, ed è stata in funzione fino al 1977.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

Tra le strategie e le politiche di rigenerazione urbana che l'Amministrazione Comunale intende promuovere risulta di significativa importanza la riqualificazione dei compendi e degli spazi pubblici comunali dismessi unitamente agli edifici alle proprietà degli istituti religiosi dismessi o sottoutilizzati.

Un progetto di rigenerazione urbana, in considerazione della ubicazione dell'edificazione e dei contesti che li circondano deve coinvolgere il compendio di Albogasio Inferiore posto in prossimità della chiesa ove si rileva la presenza della ex casa parrocchiale e la ex scuola elementare, edifici dismessi e la Casa delle Suore e l'Asilo e l'Oratorio, immobili sottoutilizzati, al fine di creare un centro di aggregazione polifunzionale per giovani ed associazioni

Nella frazione di Cressogno, all'ingresso del paese il recupero e la riqualificazione dell'ex casa parrocchiale, attualmente dismessa, ubicata nel centro storico, può costituire un elemento essenziale anche per il recupero del borgo storico.

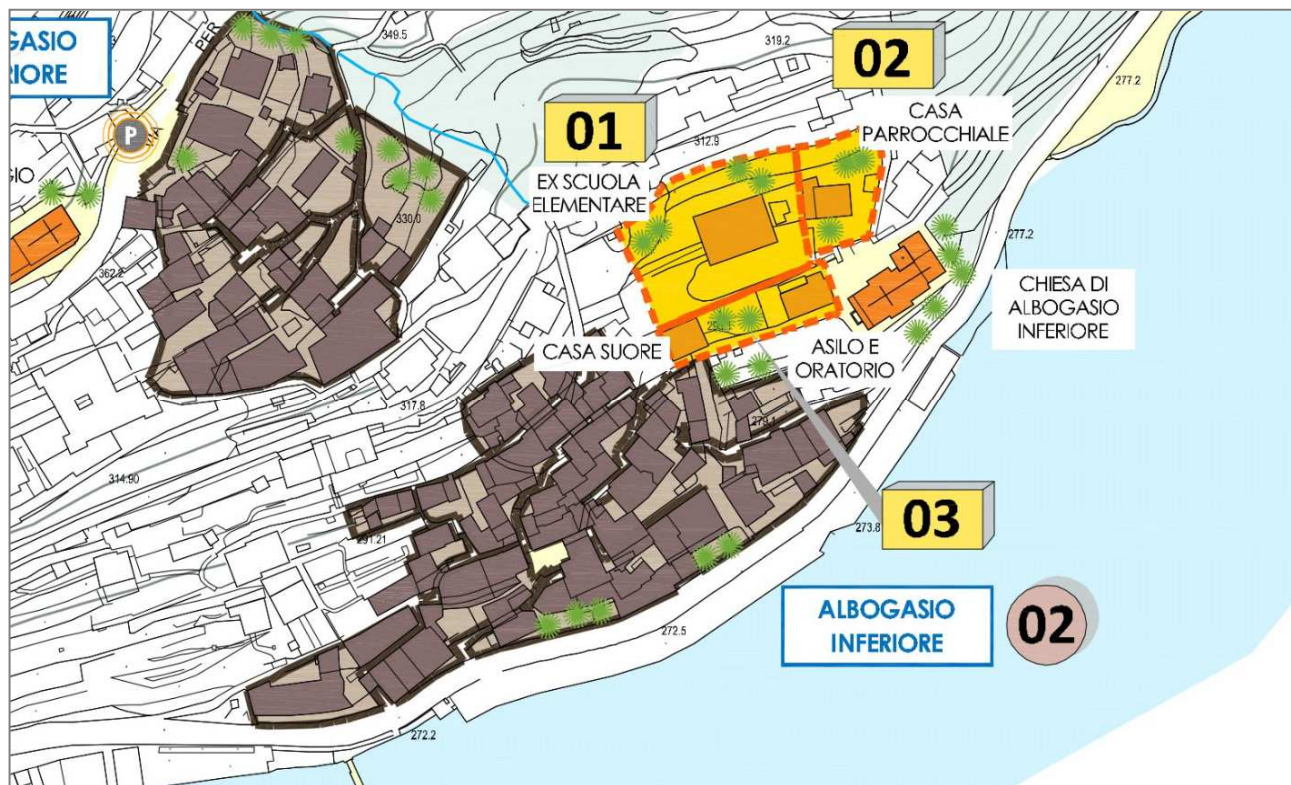
Riveste una significativa importanza la riqualificazione dello spazio urbano di Piazza Roma ubicata nel nucleo storico di S. Mamete, anche in considerazione degli importanti palazzi che la delimitano, così da condurre ad una valorizzazione che la riporti alla qualificazione storica che la stessa aveva nei secoli scorsi ed incentivi la riqualificazione delle cortine edilizie che la circondano.

L'individuazione dei suddetti comparti pubblici quali ambiti della rigenerazione conferisce anche una opportunità per l'Amministrazione Comunale di partecipare a bandi per l'acquisizione di finanziamenti a fondo perduto per il recupero degli edifici dismessi e/o sottoutilizzati e la riqualificazione degli spazi urbani.

In considerazione della caratterizzazione e della peculiarità propria del borgo di Santa Margherita, raggiungibili esclusivamente attraverso il Lago di Lugano, risulta qualificante per la promozione turistico- ricettiva la rigenerazione dei contesti il recupero della Funicolare con un progetto di interesse sovralocale ed il recupero della ex Caserma della Guardia di Finanza.

1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DISMESSA - ALBOGASIO INFERIORE

DESTINAZIONE P.G.T: ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune

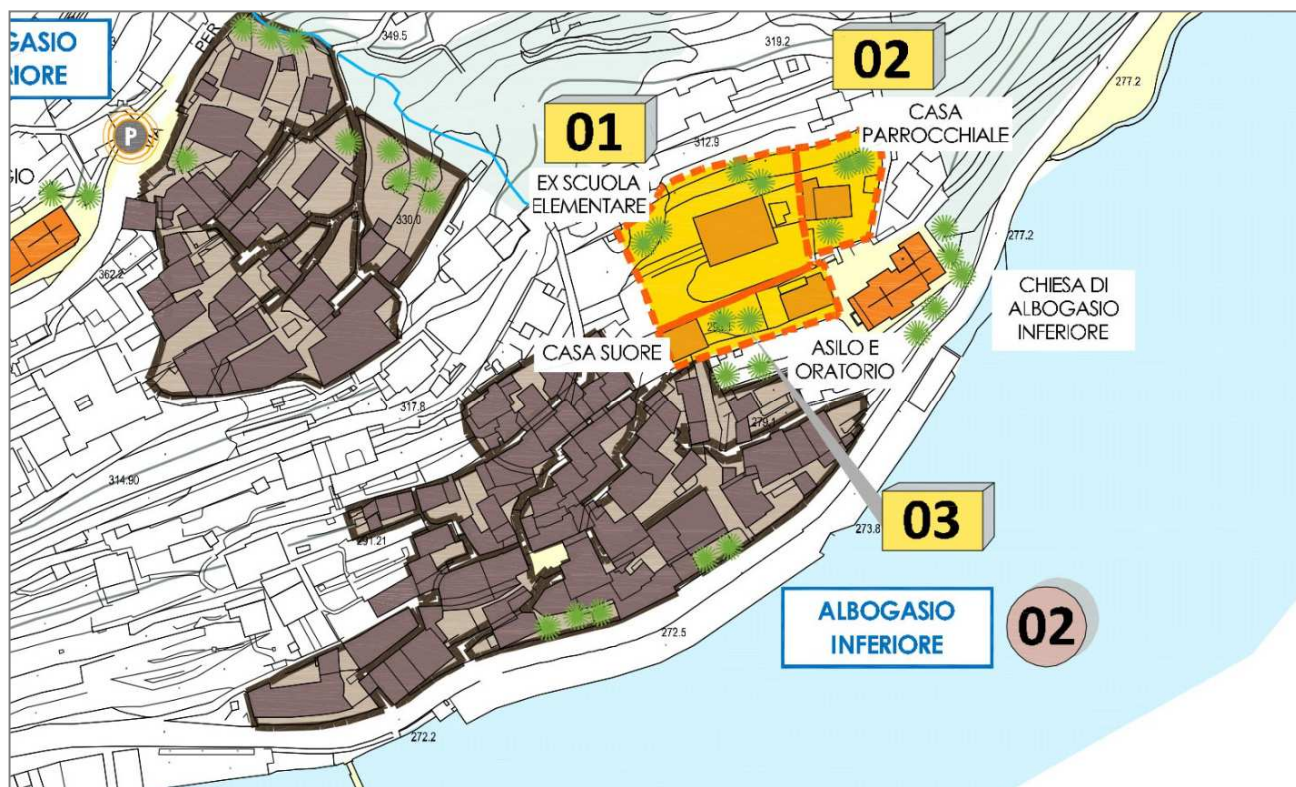


1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DISMESSA - ALBOGASIO INFERIORE

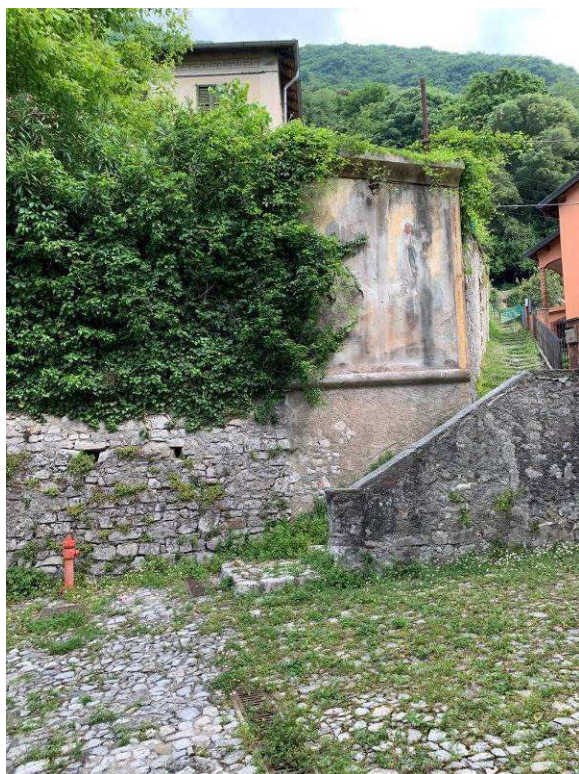


2 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA- ALBOGASIO INFERIORE

DESTINAZIONE P.G.T: T1 Tessuto urbano saturo

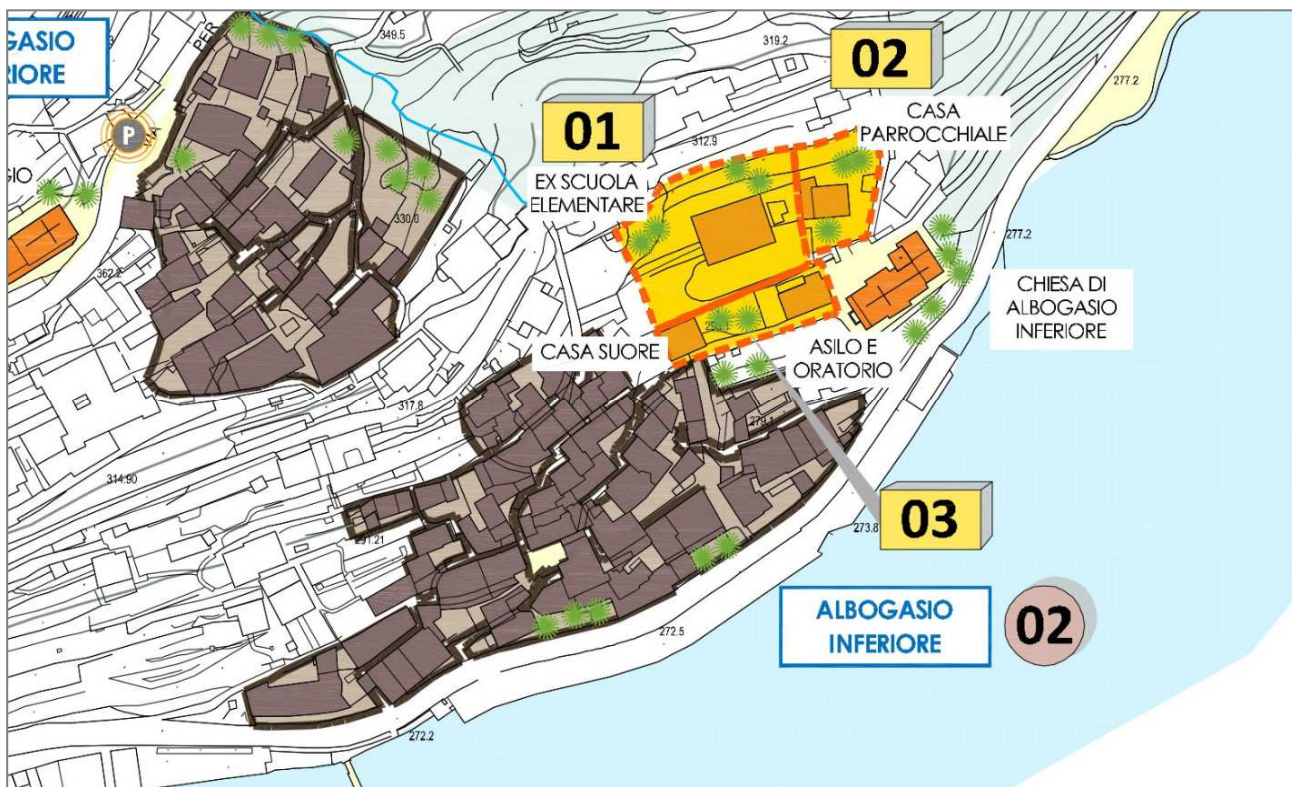


2 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA- ALBOGASIO INFERIORE



3 - CASA DELLE SUORE ED ASILO ORATORIO - ALBOGASIO INFERIORE

DESTINAZIONE P.G.T: ST2 Attrezzature private di interesse comune

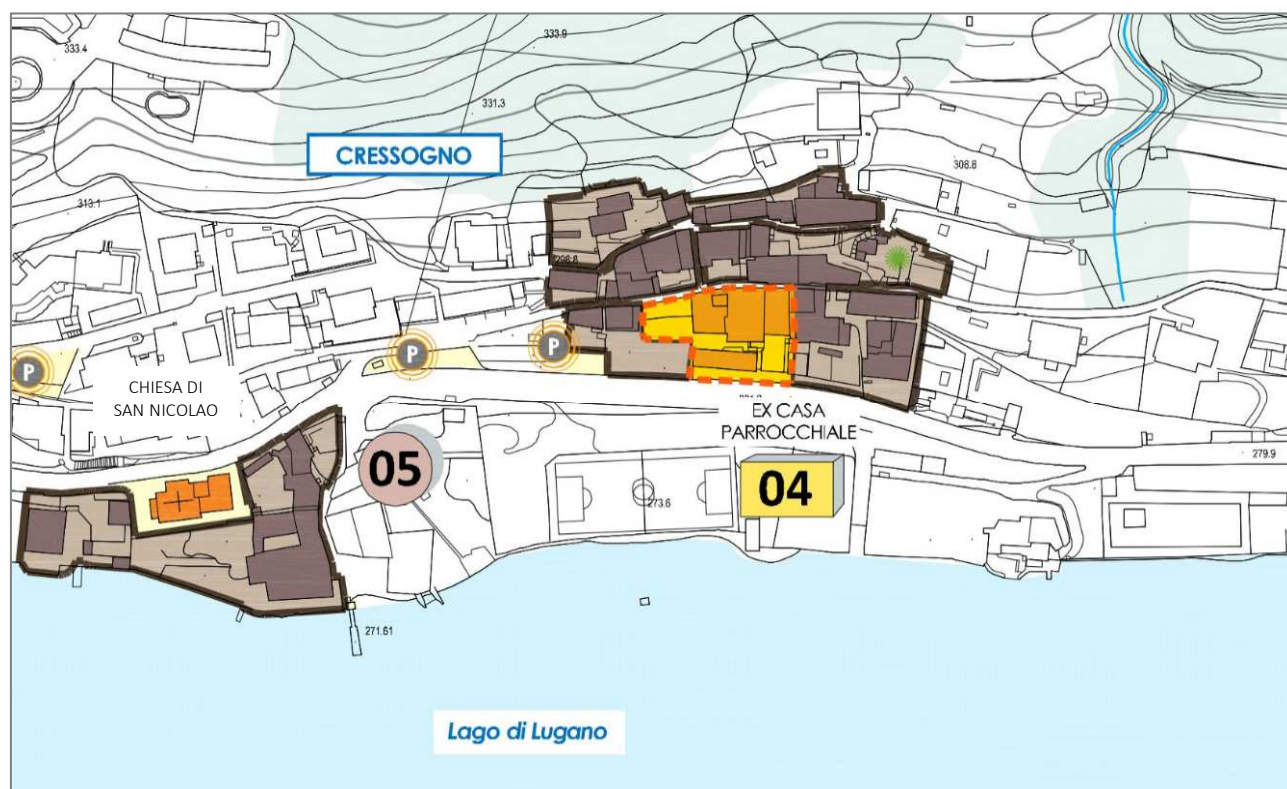


3 - CASA DELLE SUORE ED ASILO ORATORIO - ALBOGASIO INFERIORE



4 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA - CRESSOGNO

DESTINAZIONE P.G.T: Ambito di Trasformazione AT4 - Documento di Piano

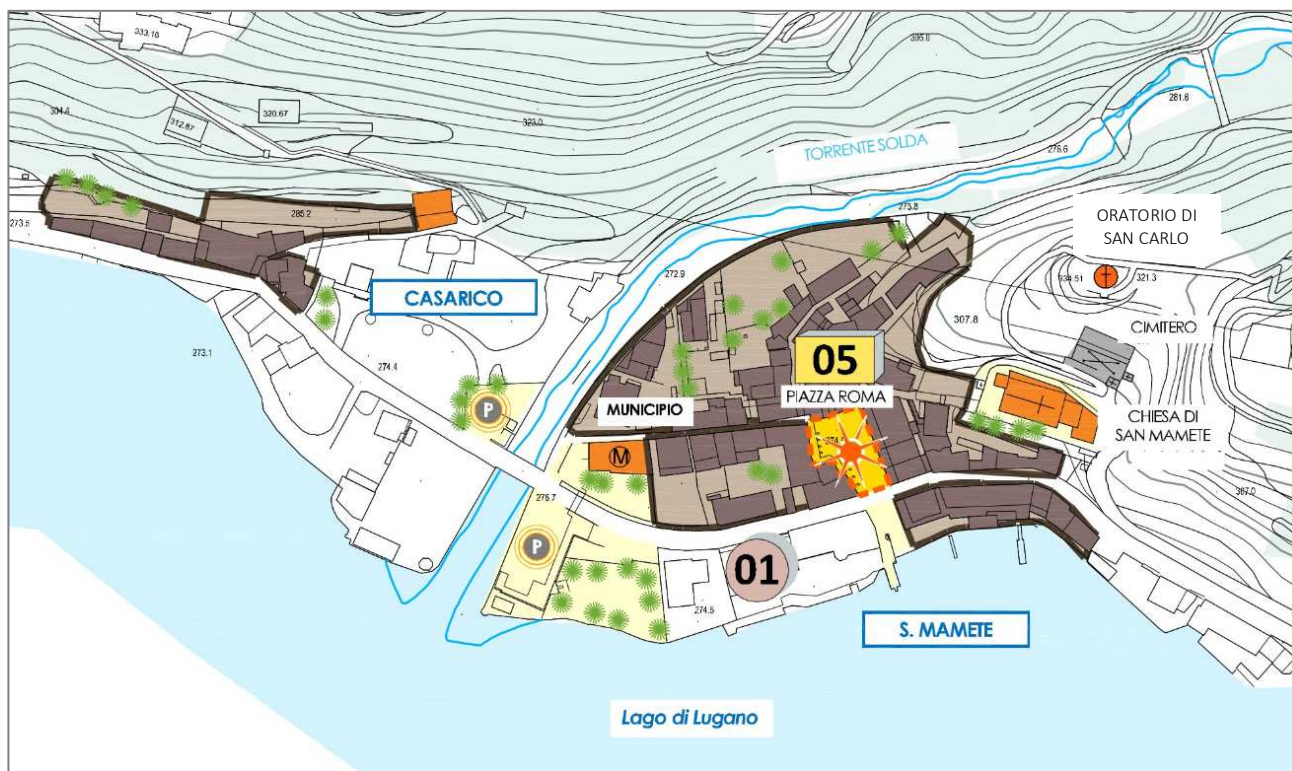


4 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA - CRESSOGNO



5 - PIAZZA ROMA - S. MAMETE

DESTINAZIONE P.G.T: ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune



5 - PIAZZA ROMA - S. MAMETE

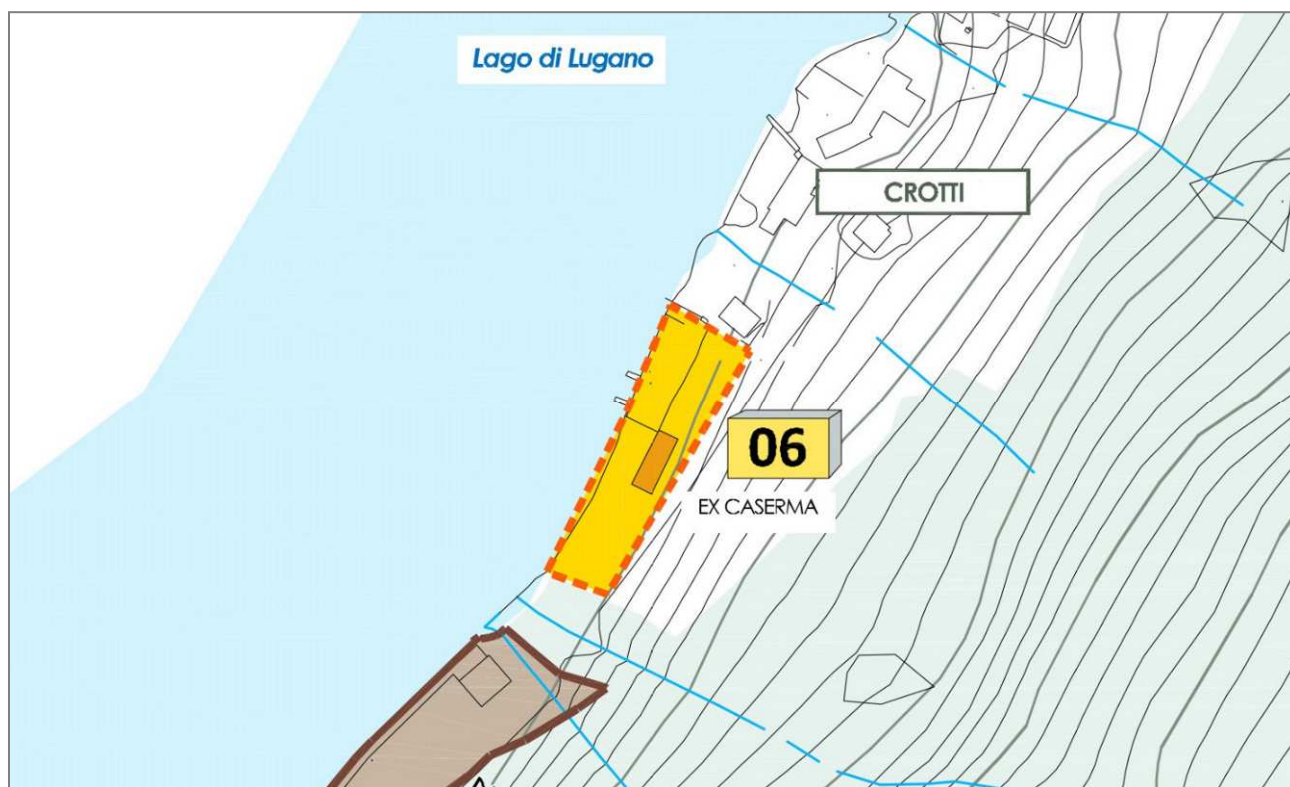


5 - PIAZZA ROMA - S. MAMETE



6 – EX CASERMA GUARDIA DI FINANZA

DESTINAZIONE P.G.T: T4 Tessuto turistico ricettivo terziario

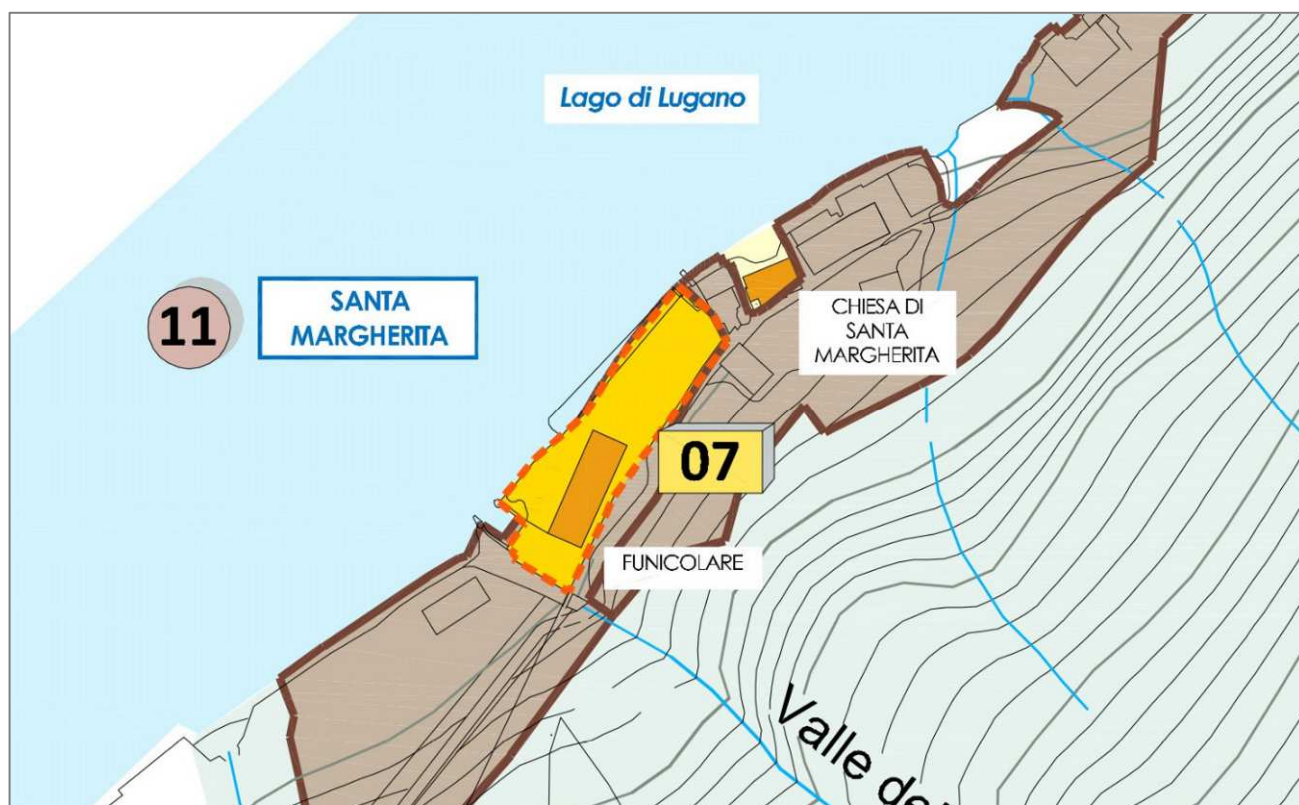


6 - EX CASERMA GUARDIA DI FINANZA



7 – FUNICOLARE

DESTINAZIONE P.G.T: T4 Tessuto turistico ricettivo terziario



7 – FUNICOLARE



AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La maggior parte del patrimonio edilizio dismesso è identificabile nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

Vi sono inoltre comparti dismessi e/o sottoutilizzati degni di nota i quali sono già stati in parte sottoposti a disposti normativi puntuali, i quali si identificano nell'ex Ospedale Renaldi e nelle ville storiche a nord della S.S. Regina, sempre proprietà dell'ex Ospedale Renaldi.

I suddetti ambiti territoriali si possono qualificare e definire quali ambiti della rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

E' stata redatta una schedatura dei comparti di seguito elencati ed individuati quali ambiti della rigenerazione urbana

C - I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

1 - EX OSPEDALE RENALDI

2- VILLE A NORD S.S. REGINA EX OSPEDALE RENALDI

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

I due comparti sopra indicati sono già stati identificati dal vigente strumento urbanistico quali ambiti oggetto di riqualificazione, in ogni caso la L.R. 18/19 ha introdotto nell'apparato della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle modifiche che agevolano la possibilità di intervenire per il recupero degli edifici dismessi.

L'ubicazione degli ambiti dismessi consente di poter effettuare delle valutazioni rispetto al sistema dei servizi e/o alla rete ecologica comunale poiché gli stessi possono costituire elementi puntuali di riqualificazione di parti di paese, attraverso la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio dell'abitato circostante.

La presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati deve essere una occasione per definire una sinergia affinché la riqualificazione dei comparti, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia, consenta la realizzazione degli interventi pubblici necessari (parcheggi, spazi verdi etc....) ed integrare le strutture pubbliche esistenti, ove se ne rilevano le carenze e/o le criticità.

L'individuazione degli ambiti dismessi quali ambiti della rigenerazione urbana consente di poter operare con interventi immediati in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19, e conferisce delle agevolazioni economiche per l'esecuzione del recupero degli immobili.

In particolare si specifica per i singoli ambiti territoriali individuati quali ambiti di rigenerazione urbana come di seguito indicato:

C - I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

1 - EX OSPEDALE RENALDI

L'immobile dell'ex Ospedale Renaldi è un edificio importante ubicato tra il Lago di Lugano e la ex S.S. Regina, ormai dismesso da diversi anni ed in uno stato di degrado ed abbandono.

L'ubicazione strategica e l'importanza, anche per consistenza dell'immobile auspicano un recupero del medesimo per un miglioramento del decoro urbano e come contributo alle esigenze dei servizi comunali.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche per un eventuale futuro recupero e l'opportunità di utilizzo del bene attraverso il convenzionamento per uso temporaneo, al fine di interrompere il deterioramento del bene.

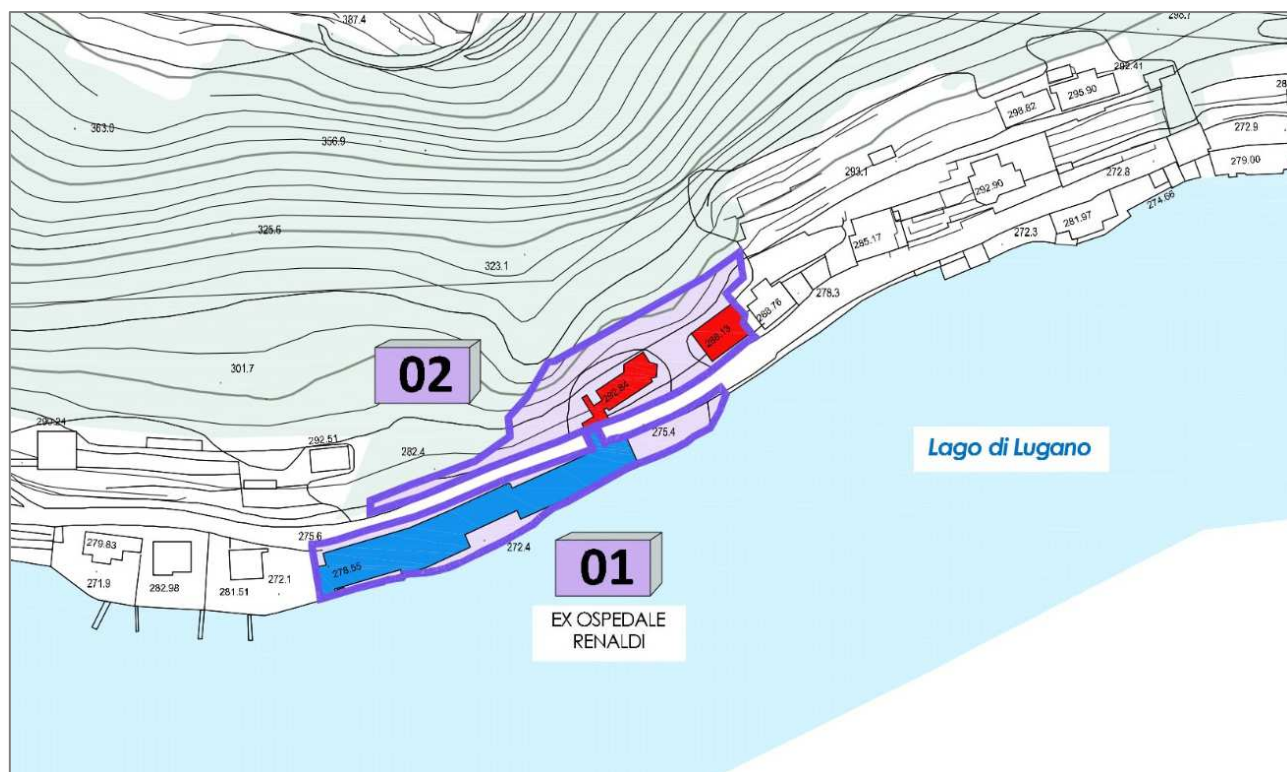
2- VILLE A NORD S.S. REGINA EX OSPEDALE RENALDI

Il compendio è composto da due ville storiche con parco di cui una con caratteri di maggior pregio architettonico e storico, entrambe dismesse e in uno stato di degrado ed abbandono. Il comparto è strettamente connesso con il compendio dell'Ex Ospedale Renaldi.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche per un eventuale futuro recupero e riqualificazione ambientale e di decoro del compendio immobiliare.

1 - EX OSPEDALE RENALDI

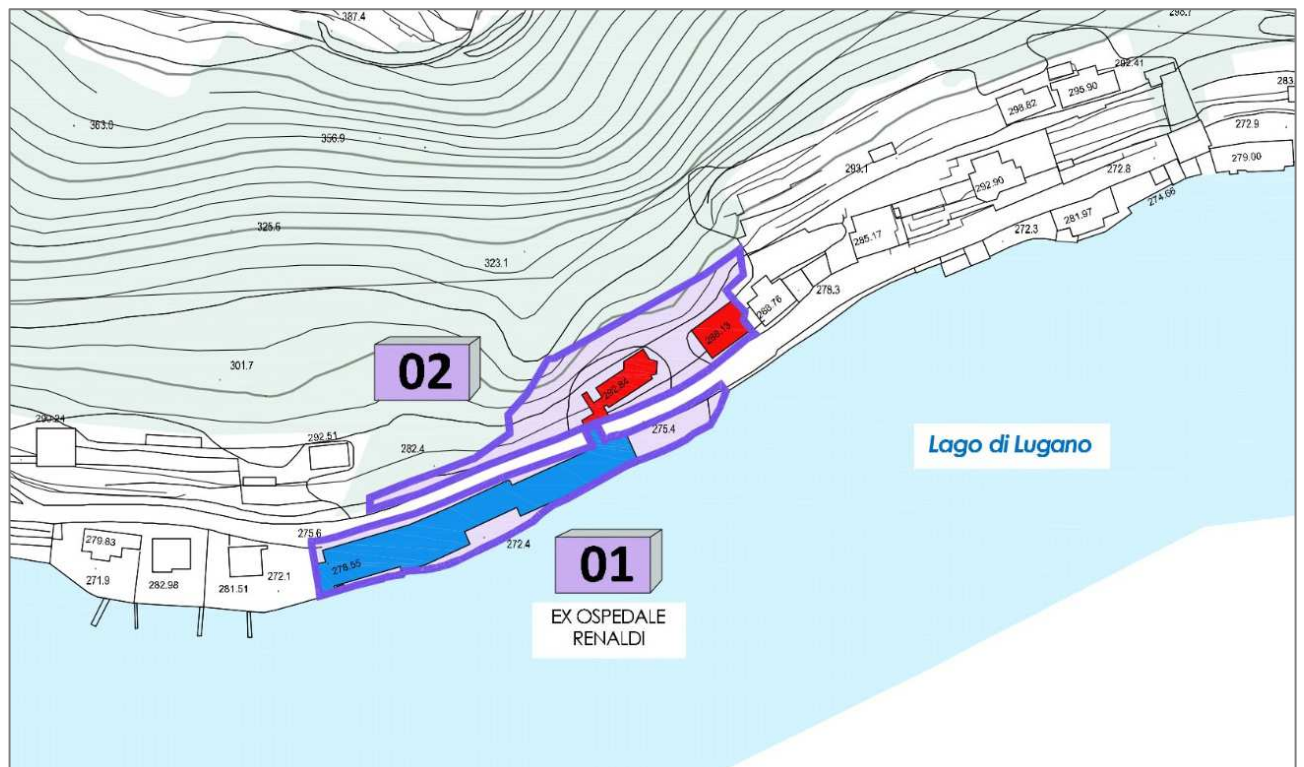
DESTINAZIONE P.G.T: Ambito di Trasformazione AT3 - Documento di Piano



1 - EX OSPEDALE RENALDI



DESTINAZIONE P.G.T: Ambito di Trasformazione AT3 - Documento di Piano



2- VILLE A NORD S.S. REGINA EX OSPEDALE RENALDI



INDIVIDUAZIONE AMBITI DELL'RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

art. 8.bis, comma 1, L.R. 12/2005

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

A - IL TESSUTO STORICO



I centri storici:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1 - San Mamete | 7 - Dasio |
| 2 - Albogasio inferiore | 8 - Puria |
| 3 - Albogasio Superiore | 9 - Drano |
| 4 - Oria | 10 - Loggio |
| 5 - Cressogno | 11 - Santa Margherita |
| 6 - Castello | |



Villa Fogazzaro e ambiti contermini - Oria
 (vincolo ex legge 1089/39)

B - I COMPARTI PER SERVIZI PUBBLICI



Gli edifici pubblici e di istituti religiosi dismessi

- 1 - Ex Scuola Elementare - ALBOGASIO INFERIORE
- 2 - Ex Casa Parrocchiale - ALBOGASIO INFERIORE
- 3 - Casa delle Suore ed - Asilo Oratorio - ALBOGASIO INFERIORE
- 4 - Ex Casa Parrocchiale - CRESSOGNO
- 6 - Ex Caserma - SANTA MARGHERITA
- 7 - Funicolare - SANTA MARGHERITA

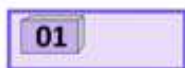


Le Piazze

- 5 - Piazza Roma - S. MAMETE

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

C - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



C2 - Comparti dismessi e/o sottoutilizzati

- 1 - Comparto ex Ospedale Renaldi
- 2 - Ville a nord S.S. Regina ex Ospedale Renaldi

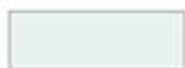


immobili prevalentemente ad uso residenziale



immobili prevalentemente ad uso non residenziale

LEGENDA:



ambiti boscati



corsi d'acqua

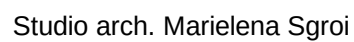


principali servizi pubblici esistenti



nuclei montani di antica formazione

Pusa - Muzzoglia - Camporgna - Riccola



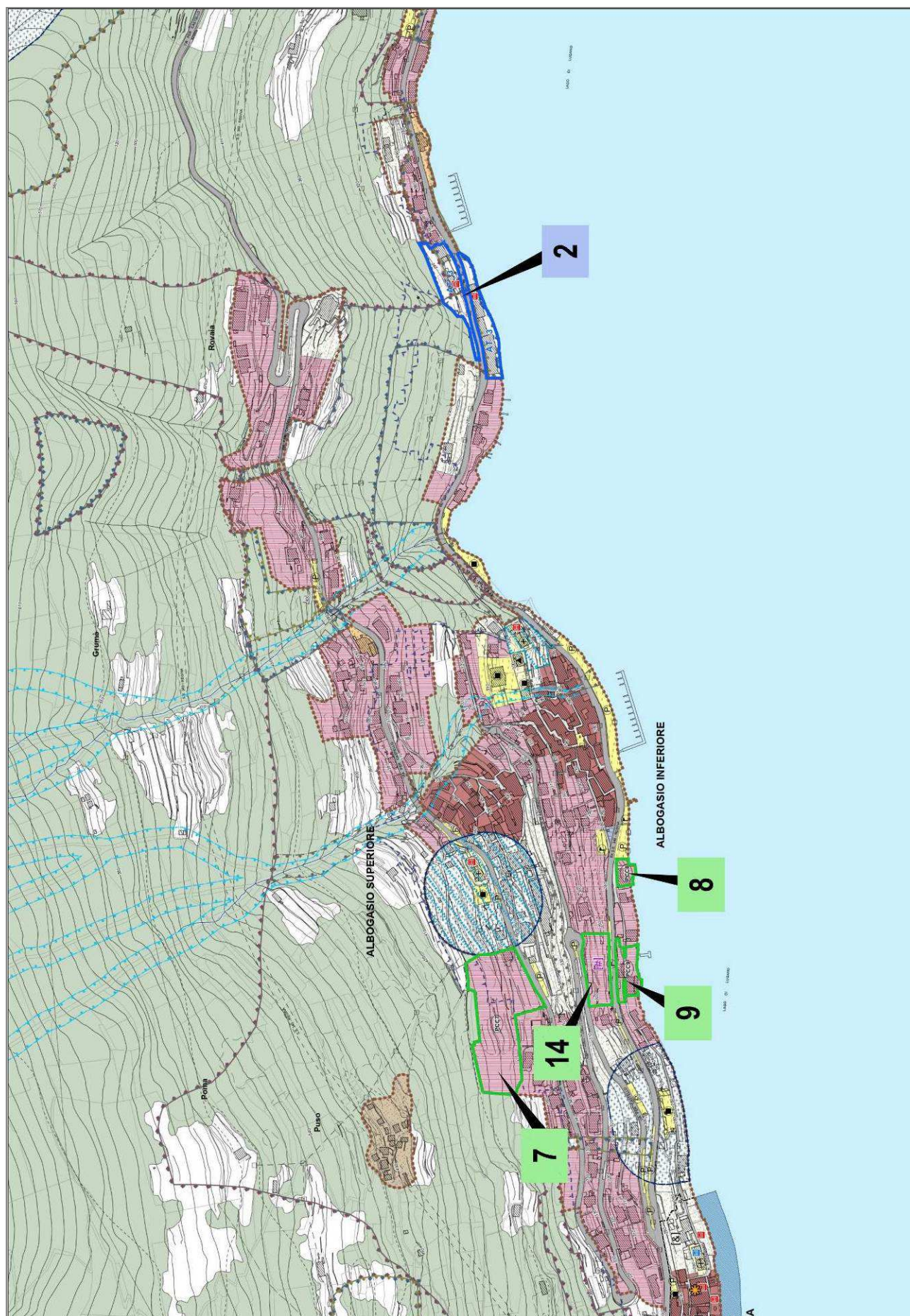
10- LO STATO DI ATTUAZIONE DEI P.G.T. VIGENTI

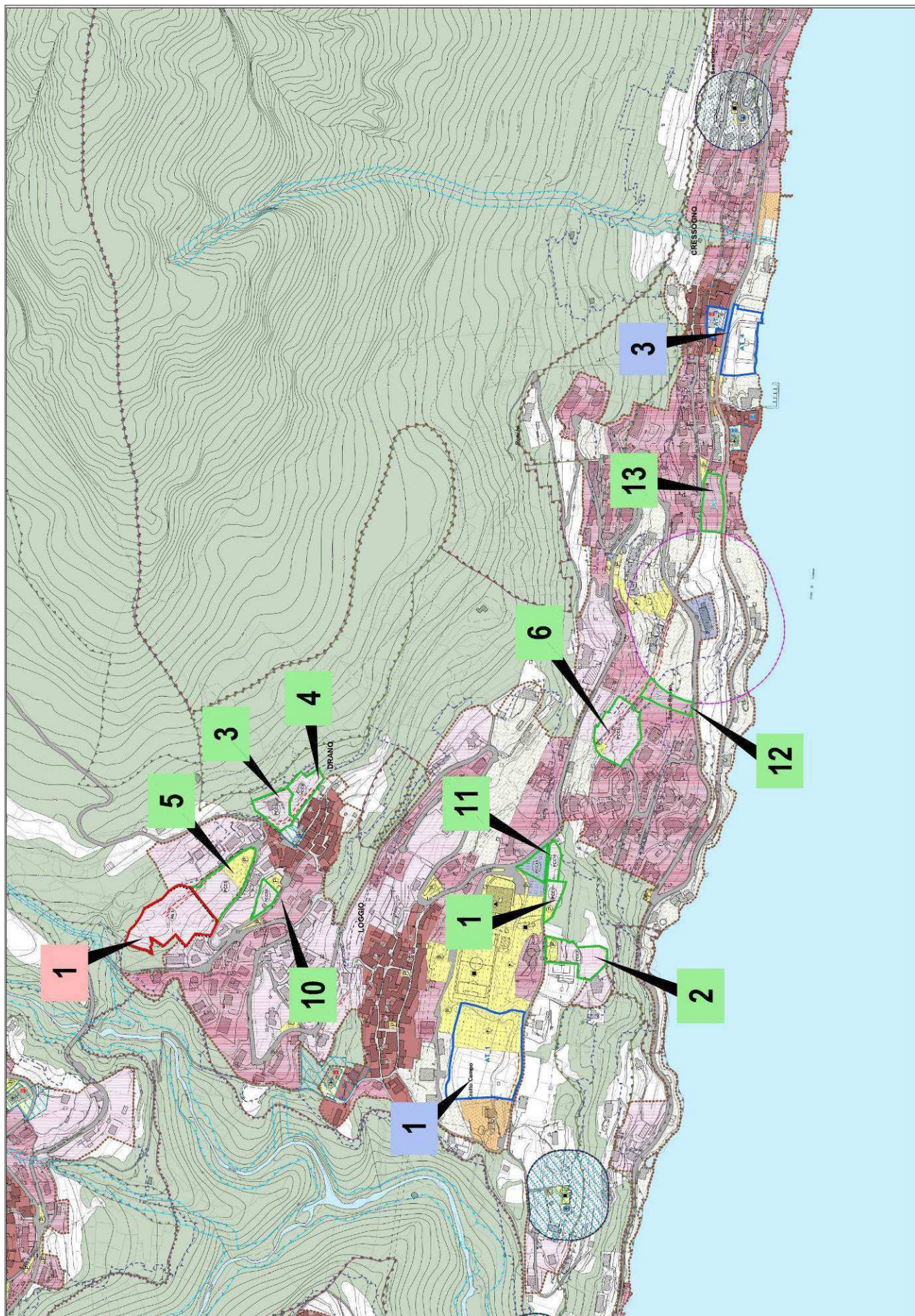
E' stato predisposto apposito elaborato di sintesi grafico nel quale è stato riportato lo stato di attuazione dello strumenti urbanistico vigente, avendo come riferimento: gli interventi recepiti dai PGT poiché in fase di attuazione al momento della redazione, e i comparti previsti con le rispettive modalità di attuazione.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		
		STATO
1	AT 1 – Località Crotto Campo (Loggio)	NON ATTUATO 
2	AT 3 – Località San Mamete	NON ATTUATO 
3	AT 4 – Località Cressogno	NON ATTUATO 

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI		
		STATO
1	PCC 1 – Località Loggio	NON ATTUATO 
2	PCC 2 – Località Loggio	NON ATTUATO 
3	PCC 3 – Località Drano	NON ATTUATO 
4	PCC 4 – Località Drano	NON ATTUATO 
5	PCC 5 – Località Drano	NON ATTUATO 
6	PCC 6 – Località Loggio	NON ATTUATO 
7	PCC 7 – Località Albogasio	NON ATTUATO 
8	PCC 8 – Località Albogasio -Residenziale	ATTUATO 
9	PCC 9 – Località Albogasio -Residenziale	IN CORSO DI ATTUAZIONE 
10	PCC 10 – Località Drano	NON ATTUATO 
11	PCC 11 – Località Loggio	NON ATTUATO 
12	Y – Località Cressogno	NON ATTUATO 
13	X – Località Cressogno	NON ATTUATO 
14	# – Località Albogasio	NON ATTUATO 

PIANI ATTUATIVI		
		STATO
1	PA 1 – Località Drano	NON ATTUATO 



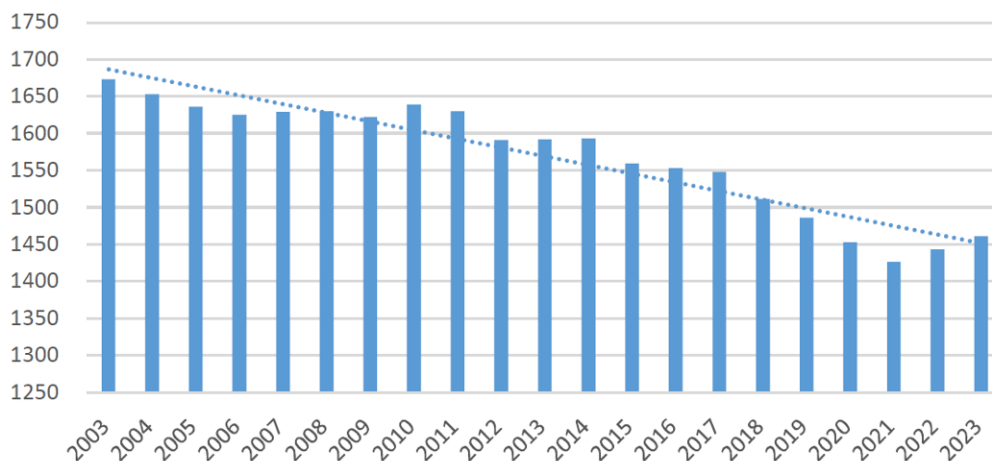


11 - ANALISI DEMOGRAFICA DEL TREND DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE (Riferita agli ultimi 20 anni)

La popolazione a Valsolda negli ultimi venti anni ha avuto una decrescita di 212 abitanti, passando da 1673 abitanti nell'anno 2003 a 1461 abitanti nell'anno 2023, **con una decrescita media di circa 10 abitanti l'anno. Negli ultimi due anni si registra tuttavia un discreto incremento demografico.**

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE
2003	1673	#RIF!
2004	1653	-20
2005	1636	-17
2006	1625	-11
2007	1629	4
2008	1630	1
2009	1622	-8
2010	1639	-41
2011	1630	-9
2012	1591	-39
2013	1592	1
2014	1593	1
2015	1559	-34
2016	1553	-6
2017	1548	-5
2018	1511	-37
2019	1486	-25
2020	1453	-33
2021	1426	-27
2022	1443	+17
2023	1461	+18

POPOLAZIONE RESIDENTE



12- IL MONITORAGGIO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO- PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE

Viene riportato di seguito, rispetto alle diverse aree tematiche, il monitoraggio relativo agli indirizzi strategici poi concretizzati in azioni nel vigente strumento urbanistico.

La verifica dell'esecuzione delle finalità che si era prefissa la variante urbanistica risulta di fondamentale importanza al fine di poter rilevare le difficoltà che hanno determinato la non esecuzione di alcune previsioni e pertanto introdurre quelle varianti necessarie al fine di superare le criticità incontrate nell'esecuzione degli interventi.

Nella definizione degli indirizzi strategici costituisce importante elemento di riferimento lo stato di attuazione delle previsioni edificatorie, l'andamento demografico della popolazione e tutte le premesse progettuali poste in essere dall'Amministrazione Comunale in tema di rigenerazione urbana e rigenerazione territoriale.

AMBIENTE

OBIETTIVO GENERALE:

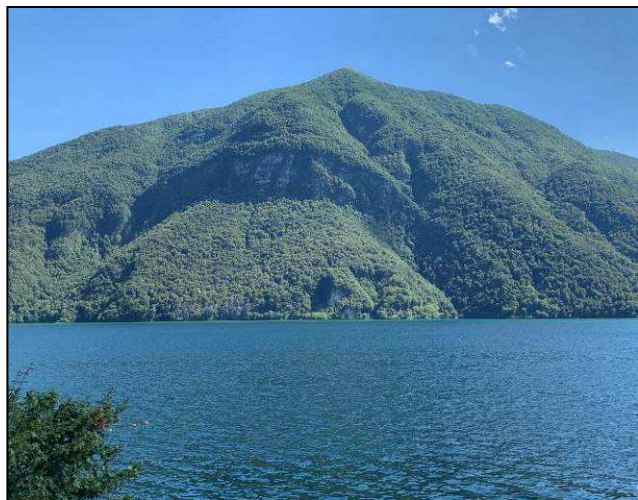
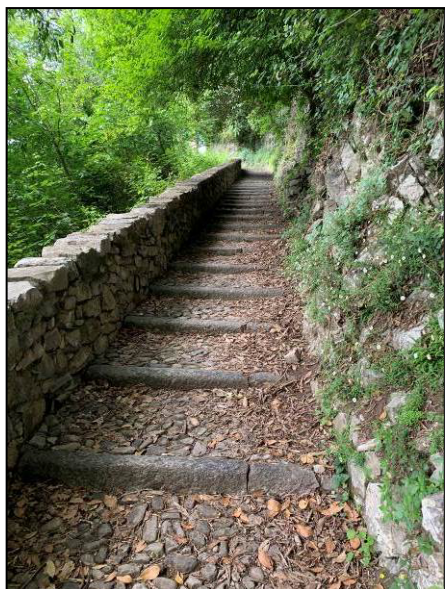
GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

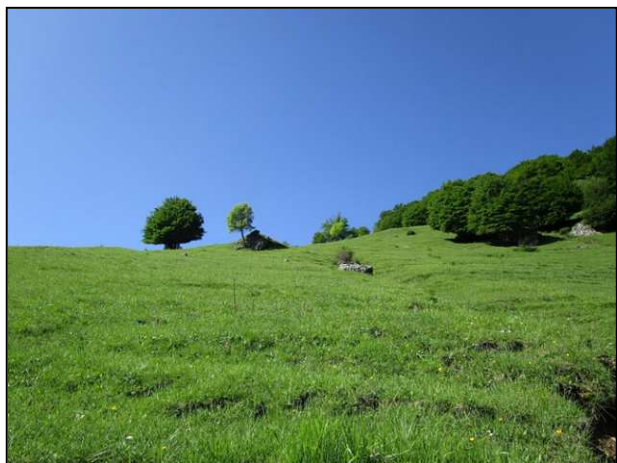
P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, nella porzione del territorio comunale con valore naturalistico e paesaggistico, sia con valenza interna al territorio comunale, sia come collegamento con gli ambienti naturali appartenenti ai territori dei comuni contermini.
L'obiettivo proposto si pone la finalità di definire dei collegamenti tra il tessuto urbano consolidato, gli ambienti naturali ed i tracciati panoramici individuati dal PPR:
 - Strada panoramica n° 42: Strada Statale Regina 340
 - Tracciato n° 36- Linee di Navigazione dei Laghi Lombardi"
2. Riqualificazione ed integrazione della mobilità dolce urbana: pedonali e ciclopedonali e sentieristica per gli ambiti montani per la definizione di nuovi collegamenti tra gli ambiti a lago, di mezza costa ed i territori montani al fine di una promozione turistico ricettiva del territorio comunale.
3. Riqualificazione dei percorsi storici di collegamento tra i nuclei di antica formazione tra la i tracciati storici
4. Salvaguardia e promozione degli ambiti boscati, anche attraverso il recepimento del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e degli ambiti agricoli, nel quale sono evidenziate le peculiarità ed il valore ambientale per la rete ecologica sovralocale sia per quanto riguarda le vaste aree boscate in ambito montano che le macchie boscate che si alternano alle aree prative negli ambiti di mezza costa nonché dell'ambito iscritto nel Registro regionale dei boschi da seme - Re.Bo.Lo. (d.g.r. 8/6272/2007) denominata: "Fagus sylvatica" con caratteristiche tipologiche forestali di Faggeta montana dei substrati carbonatici dei suoli xerici, faggeta submontana dei substrati carbonatici, faggeta primitiva di rupe, corileto, betuleto secondario, aceri-frassineto con faggio.
5. Mantenimento della fruizione degli alpeggi dei diversi alpeggi comunali presenti negli ambiti montani tra cui alcuni sono ancora attivi, altri utilizzati come rifugi come di seguito elencati: Alpe Boglia utilizzata per pascolo delle mucche; Alpe Puria di Sopra – rifugio, Alpe Puria di Sotto utilizzata per pascolo delle capre, Alpe Mapel – Rifugio, Alpe Nores – Rifugio, Alpe di Castello- Rifugio, Alpe Ricola- Rifugio, Alpe Pessina – Rifugio; Ex Alpe Fiorina- non utilizzato; Ex Serte – struttura fatiscente. ai fini di preservare l'utilizzo del territorio montano, anche in attuazione delle strategie promosse per il Sistema Montano da parte del Piano Territoriale Regionale e di valorizzazione del paesaggio.
6. Tutela, valorizzazione dei corsi d'acqua presenti nel territorio comunale e che dalla montagna si immettono nel Lago di Lugano, n° 02 Torrente Soldo, n°03 Torrente Soldo di Dasio o Valle Fiume, n°04: Valle Canà, n°05 Villetta di Dasio, n°06 Valle di Noga, n°07 valle fontana, n° 08 Valle di Duslina e Valle Palazzi, n°09 Valle dell'Orso, n°10 Valle Gallino, n°15 Valle Riccola e Fiorina, n°53 Valle Orocco, n° 54 Valle Malghera, n° 55 Valle di Oria, n°56 Valle di Albogasio.
7. Delimitazione dei contesti, in relazione alla qualificazione delle aree boscate ed agricole di valore ambientale e paesaggistico, appartenenti alla rete ecologica regionale (per una minor parte aree di primo livello della RER e per la maggior parte aree di secondo livello della RER) e provinciale (ambiti di massima naturalità MNA ed Aree e sorgenti di biodiversità di 1^ livello- CAP), nonché dei tracciati e della fruibilità dei luoghi.

8. Promozione del territorio ai fini turistico- ricettivi nell'ambito della salvaguardia della
 - ZONA A PROTEZIONE SPECIALE ZPS n° 18: Valsolda - IT2020303
 - RISERVA NATURALE n° 20: Valsolda – Atto istitutivo DCR 355 del 13.03.2007 distinta in due aree a diverso regime di protezione: la Riserva Naturale Orientata e la Riserva Naturale Integrale (poste all'interno della ZPS Valsolda
 - Presenza di aree alpine/appenniniche
9. Redazione di un progetto urbanistico integrato da un progetto di rete ecologica comunale, al fine di migliorare le interconnessioni tra gli habitat e le aree sottoposte a tutela, le aree agricole di valore paesistico e le aree di appoggio della rete, attraverso la definizione di corridoi ecologici, della valorizzazione degli ambiti boscati lungo gli argini dei corsi d'acqua e delle macchie boscate sparse.
10. Promozione di una politica di sostenibilità energetica attraverso l'introduzione di disposti normativi volti a interventi per il risparmio energetico e per la riduzione di emissioni di inquinanti.
11. Recupero e valorizzazione dei terrazzamenti, utilizzati nei tempi antichi per la coltivazione della vite e degli ulivi, come già è avvenuto in parte per un uso famigliare, in aderenza con le finalità promosse per il Sistema dei Laghi del Piano Territoriale Regionale e di valorizzazione del paesaggio.





AREE AGRICOLE

**OBIETTIVO GENERALE:
MANTENERE LE REALTA' AGRICOLE LOCALI**

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

La tradizione storica prevalente è quella dell'allevamento delle mucche che utilizzano nei mesi estivi gli alpeggi, ove il bestiame viene portato dagli alpigiani. Le aziende producono ed in alcuni casi hanno punti di vendita al pubblico di formaggi- uova-burro- salami etc.... In tempi recenti si sono insediate alcune aziende agricole di apicoltori, anche queste ultime hanno il punto vendita del miele di loro produzione: Si rileva, nei terrazzamenti, il reinserimento di coltivazioni storiche quali gli ulivi. Vi sono anche diverse aziende dedite alla silvicoltura con vendita della legna.

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Promozione e riconoscimento del ruolo multifunzionale alle aree e delle attività agricole, individuando, nell'ambito della costruzione del quadro conoscitivo, gli ambiti da preservare poiché luoghi con elevata sensibilità paesaggistica e garantendo la possibilità di utilizzo dei suoli per l'allevamento, la silvicoltura ed il reimpianto delle colture storiche quali le coltivazioni ad ulivo.
2. Analisi delle potenzialità proprie delle aree agricole in relazione al tessuto agricolo comunale sia negli aspetti socio – economici e culturali, che in quelli territoriali e paesistici, anche ai fini di un riconoscimento di un valore paesaggistico, rispetto alle visuali significative dalle percorrenze pubbliche, nonché al progetto delle percorrenze pedonali e ciclabili.
3. Definizione nella carta dell'uso del suolo agricolo in relazione ai "Criteri" del Piano Territoriale Regionale, nel suo recente adeguamento ai disposti della L.R. 31/2014 rispetto alle peculiarità pedologiche, naturalistiche del valore agricolo dei suoli.
4. Valorizzare la presenza di colture e delle aziende agricole insediate, nonché dell'utilizzo dei terrazzamenti per la coltivazione dell'ulivo, anche come elemento di valorizzazione delle colture storiche e di percezione del paesaggio.
5. Progetto di rigenerazione e riqualificazione del territorio per una promozione turistico ricettiva locale per la valorizzazione e diffusione delle culture storico tradizionali tipiche e promozione di un mercato agricolo con prodotti a km. 0.
6. Individuazione delle percorrenze nelle proprie caratterizzazioni di tracciati storici, mulattiere ed agrosilvopastorali, viabilità interna ai nuclei di antica formazione, anche montani, quale presidio del territorio e manutenzione dei percorsi montani.



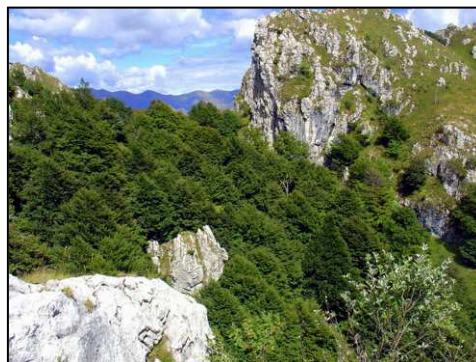
SISTEMA IDROGEOLOGICO

OBIETTIVO GENERALE:
GARANTIRE LA TUTELA IDROGEOLOGICA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE SPECIFICA

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Riconoscimento della tutela degli elementi geomorfologici ed idrogeologici rilevanti e peculiari nell'ambito della stesura delle regolamentazioni in materia di invarianza idraulica, di cui alle recenti disposti e linee guida regionali.
2. Considerazioni in relazione alla situazione idrogeologica rispetto al quale è già rappresentata nel vigente studio geologico comunale.
- 3- Valutazioni rispetto al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2022) individua per il Comune di Valsolda classi di pericolosità e L (raro) in diversi punti del territorio comunale e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), con particolare riferimento per il territorio montano: Frane zona 1 - Vm - Area a pericolosità media o moderata Modifiche e integrazioni; Fq- FRANE: Area di frana quiescente; Fa - FRANE: Area di frana attiva; Fs- FRANE: Area di frana stabilizzata
- 4- Coordinamento della pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica anche a livello sovracomunale con la finalità della redazione di una integrazione delle risorse naturali e degli habitat dando una risposta alle esigenze di completamento del tessuto consolidato esistente.
- 5- Garantire una adeguata pianificazione locale attraverso la tutela delle risorse idriche superficiali ed il riconoscimento delle particolarità idrogeologiche presenti sul territorio.



PAESAGGIO

OBIETTIVO GENERALE:

RICONOSCERE E VALORIZZARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

L'intero territorio, sotto l'aspetto paesaggistico e territoriale, riveste una significativa importanza non solo locale, ma anche sovralocale, anche in considerazione delle presenze storiche e di ritrovamenti archeologici, delle percorrenze storiche, nonché della presenza di diversi nuclei storici presenti alle diverse altitudini morfologiche che preservano ad oggi la propria identità e leggibilità sul paesaggio.

Il comune di Valsolda è inserito nell'ambito del P.P.R per la parte più montana e di mezza costa nell'Unità Tipologica di Paesaggio "FASCIA ALPINA - Paesaggi delle valli e dei versanti" e "FASCIA ALPINA - Paesaggi energie di rilievo"; mentre per la parte più prossima al lago di Lugano in "FASCIA PREALPINA - Paesaggi dei laghi insubrici".

Il comune di Valsolda è sottoposto a tutela ambientale e paesistica secondo i disposti dell'art. 17 PPR "Ambiti di elevata naturalità" e art 19, comma 4 PPR "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici"

E' inoltre identificato nel Piano Paesistico Regionale tra i LUOGHI DELL'IDENTITA' REGIONALE n° 39 - Luoghi del Fogazzaro in Valsolda.

In Comune di Valsolda sono inoltre presenti due ambiti sottoposti a tutela per "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89":

- n° 109 Decreto Ministeriale del 20 Giugno 1961
DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO, DELLA ZONA COSTIERA DEL LAGO CERESIO, SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI VALSOLDA E PORLEZZA (COMO)
che vincola la porzione di territorio comunale lungo le coste del lago di Lugano;
- n° 436 Decreto Ministeriale del 10 Settembre 1973:
"DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELL'INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI VALSOLDA", che ne vincola l'intero territorio comunale;

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como evidenzia per il comune di Valsolda, oltre ai centri storici, i seguenti elementi di rilevanza storico- culturale (Tavola A2A):

Elementi naturalistici:

- Albero Monumentale P1.9 (al confine con Porlezza)
- Albero Monumentale P1.10
- Ambito Paleontologico P2.4: Puria-Castello

Elementi fisico morfologici:

- Cascata P3.10: Torrente Soldo
- Grotta P8.1: Bus de Noga
- Conoide lacustre A5.5: Conoide lacustre di san Mamette
- Parete di valenza paesaggistica A10.2: I Pizzoni
- Area con presenza di alpeggi A14.47
- Area con presenza di alpeggi A14.48
- Area con presenza di alpeggi A14.50
- Orrido o forra A8.15: Torrente Soldo

Elementi paesaggistici:

- Luogo dell'Identità Regionale P9.2: Luoghi del Fogazzaro in Valsolda
- Punto Panoramico P16.49: Colma Regia (al confine con Lugano)
- Punto Panoramico P16.50 Madonna del Faggio
- Punto Panoramico P16.51: Monte dei Pizzoni (al confine con Cima)

Elementi storico culturali:

- Elemento Storico di Difesa P7.6: Resti di Borgo Fortificato
- Luogo di culto P10.23: Santuario della Beata Vergine della Caravina (al confine con Cima)
- Luogo di culto P10.24: Chiesa Parrocchiale dei SS. Mamete ed Agap

Sono state, inoltre, prese in considerazione le informazioni su Valsolda contenute nel SIRBeC (Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia), il sistema di catalogazione del patrimonio culturale lombardo, pubblico o privato, diffuso sul territorio o conservato all'interno di musei, raccolte e altre istituzioni culturali.

Nella schedatura sopra menzionata ogni bene viene descritto attraverso una serie di informazioni riguardanti la tipologia, la materia, la tecnica di realizzazione, la denominazione, l'autore, l'ubicazione, il periodo di realizzazione la condizione giuridica e i vincoli a cui è sottoposto.

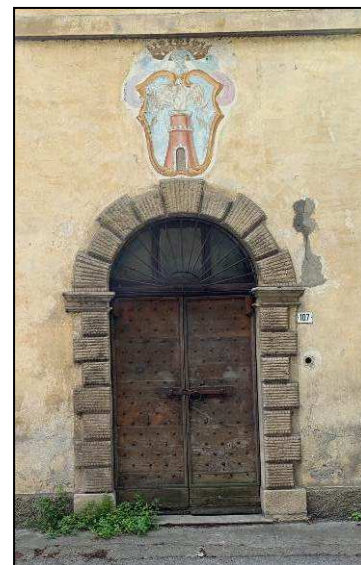
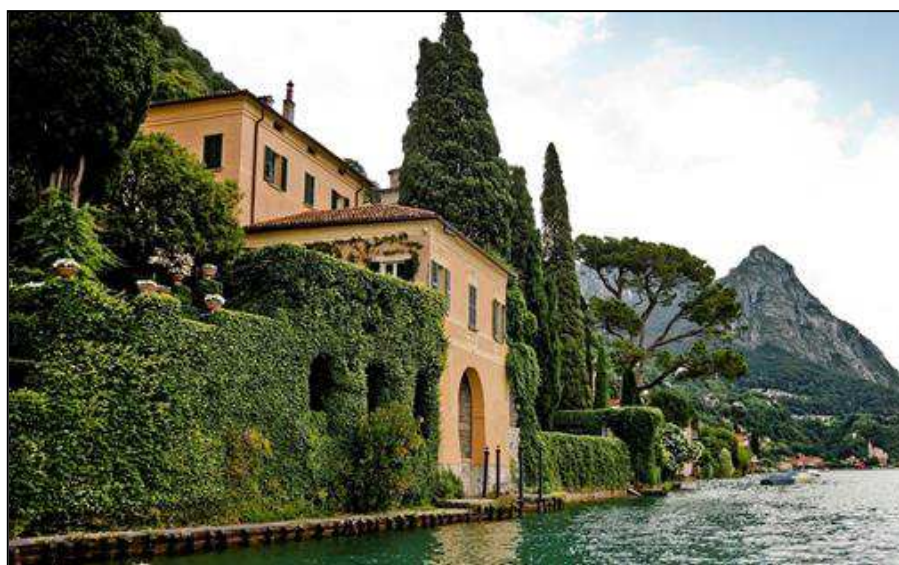
Per il comune di Valsolda sono presenti le seguenti schedature:

- *Santuario della Caravina – complesso con campanile*
- *Chiesa dei SS. Innocenti – complesso con campanile*
- *Chiesa dell'Annunciazione – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Ambrogio – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Bartolomeo – complesso con campanile con ossario*
- *Chiesa di S. Bernardino – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Mamete – complesso con campanile con ossario con sacrestia*
- *Chiesa di S. Maria – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Martino – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Nicolao – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Sebastiano – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Carlo*
- *Chiesa di S. Margherita – complesso*
- *Chiesa di S. Maria – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Pietro*
- *Oratorio di S. Carlo*
- *Casa Parrocchiale (ex)*
- *Casa Via Cesare Jamucci 10*
- *Casa Via Cesare Jamucci 16*
- *Casa del Fogazzaro – complesso con Portichetto*
- *Casa del Pellegrini*
- *Casa in Via dei Pagani 8*
- *Castello Valsolda*
- *Villa Claudia – complesso*
- *Villa Prina - complesso*

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Conservazione, recupero e valorizzazione dei beni storici, architettonici, monumentali e paesaggistici appartenenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguardia l'identità complessiva del territorio anche in considerazione dei vincoli paesaggistici che ineriscono l'intero territorio comunale e l'identificazione del territorio comunale come LUOGHI DELL'IDENTITA' REGIONALE n° 39 - Luoghi del Fogazzaro in Valsolda, nel Piano Paesistico Regionale.
2. Valorizzazione e Tutela delle visuali paesaggistiche significative rispetto alle percorrenze di interesse sovralocale, nell'ambito del sistema di individuazione della mobilità leggera di interconnessione tra gli ambiti urbanizzati e le aree agricole e verso i contesti identificativi del paesaggio sottoposti a tutela.
3. Salvaguardia dei coni di visuale paesaggistica dal territorio verso il Lago di Lugano, dalle porzioni montane verso gli ambiti territoriali posti ad una quota minore e dal Lago di Lugano, verso il territorio del Comune e dei comuni contermini.
4. Garantire attraverso opportuni indirizzi di inserimento paesistico, l'impatto degli interventi rispetto al paesaggio affinché possano contribuire al miglioramento dell'immagine dell'edificazione esistente, anche attraverso l'introduzione di norme morfologico – costruttive, sia per i contesti di mezza costa che per gli edifici di architettura rurale montana
5. Valorizzazione e riqualificazione dei nuclei storici presenti sul territorio e ben distinguibili nella propria conformazione rispetto al nucleo di completamento e agli ambiti agricoli, nei contesti a lago, di mezza-costa e montani, nonché degli edifici di architettura rurale sparsi. Verrà redatto uno studio particolareggiato volto a fornire indicazioni di intervento morfologico che preservino la caratterizzazione storico- morfologica dei medesimi
6. Riqualificazione dell'edificato dismesso appartenente ai nuclei storici, anche attraverso l'introduzione di incentivazione per il recupero degli edifici abbandonati.
7. Sviluppo di una pianificazione urbanistico territoriale e paesistica integrata volta a migliorare attraverso interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente l'immagine d'insieme dei vecchi nuclei che compongono le frazioni del comune e dell'edificazione che si è sviluppata nell'intorno in epoche successive, che in taluni casi definisce un'immagine di disordine percettivo.
8. Recupero dei terrazzamenti, oggi dismessi e degradati, di valore storico – paesaggistico con l'inserimento delle colture storiche, con la finalità oltre che di utilizzo ai fini agricoli delle aree, anche di una percezione delle coltivazioni storiche rispetto ad una visione d'insieme dal lago e dai tracciati viari sensibili.
9. Tutela dell'identità dei tracciati storici e della loro lettura nel territorio, nonché delle architetture minori quali edicole, fontane etc...





MOBILITA'

OBIETTIVO GENERALE:

RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA ESISTENTE E DELLE AREE DI SOSTA

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, dei tracciati storici e delle percorrenze in zona agricola (sentieri e tracciati agrosilvopastorali), attraverso la creazione di un sistema di mobilità pedonale per la promozione del territorio comunale.
2. Analisi della situazione viabilistica comunale e delle strategie da porre in essere al fine della razionalizzazione dell'assetto viario.
3. Valutazioni in relazione all'assetto viario al fine di una sua razionalizzazione volta a migliorare l'accessibilità dei luoghi, resa a volte difficile dai ridotti calibri stradali.
4. Studio e riordino del sistema dei parcheggi, nelle zone critiche del territorio comunale, anche a seguito del monitoraggio dell'attuazione del Piano dei Servizi ed in particolare e revisione di nuove aree a parcheggio, nei punti critici ossia in prevalenza a raggera rispetto ai nuclei storici così da incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.



URBANISTICA: LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO

OBIETTIVO GENERALE:

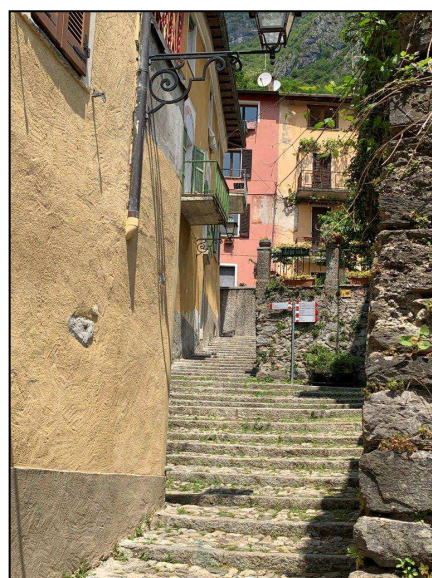
AGEVOLARE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE COME ALTERNATIVA AL CONSUMO DI NUOVO SUOLO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (NEL RISPETTO DEI VALORI PAESISTICI)

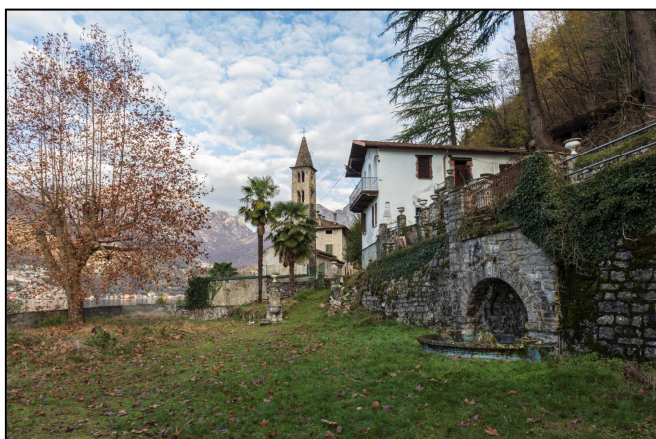
P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Redazione di un nuovo piano del governo del territorio in adeguamento al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018, rispetto ai parametri di contenimento di consumo di nuovo suolo.
2. Redazione di un progetto urbanistico - ambientale con anche la definizione di una rete ecologica comunale, volto alla salvaguardia delle visuali paesaggistiche e dell'ambiente del Lago di Lugano, anche attraverso l'inserimento di norme morfologico costruttive per il miglioramento delle visuali d'insieme.
3. Considerazioni di merito in relazione agli ambiti di trasformazione previsti nel documento di piano, rispetto ai quali, a fronte del monitoraggio, si evince la non attuazione della quasi totalità delle previsioni di trasformazioni ivi contenute, agli ambiti in fase di attuazione non ancora eseguiti e agli ambiti di completamento del piano delle regole, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di lotti interclusi e di completamento del tessuto urbano consolidato.
4. Redazione della "carta del consumo di suolo" avendo come riferimento i criteri contenuti nel Piano Territoriale Regionale.
5. Studio del calcolo del fabbisogno abitativo così come previsto dai "Criteri" del P.T.R. così come adeguato alla L.R. 31/2014, anche in relazione all'andamento demografico che rileva una decrescita della popolazione che si è registrata nel comune nell'ultimo decennio, avendo considerato come dato anomalo l'anno 2020 a causa della pandemia COVID-19 e le strategie di sviluppo da porre in essere, sempre privilegiando il riuso del patrimonio esistente dismesso e/o sottoutilizzato.
6. Promozione del territorio ai fini turistico ricettivi attraverso l'introduzione di possibilità di ricezione alberghiera con strutture quali affittacamere e bed end breakfast, anche in considerazione che il medesimo rappresenta uno dei settori economici prevalenti del comune, nell'ambito della sostenibilità ambientale e dei servizi.
7. Introduzione di agevolazione ed incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente in relazione ai disposti introdotti dalla L.R. 18/19
8. Redazione di uno studio di dettaglio dei nuclei storici delle singole frazioni, degli edifici e degli insediamenti di architettura rurale montana che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli con la finalità di fornire delle indicazioni puntuali per interventi coerenti rispetto al patrimonio edilizio esistente di significativa importanza storica e paesaggistica, il quale assuma le caratteristiche di piano particolareggiato così da consentire l'applicazione del nuovo concetto di "ristrutturazione edilizia" di cui al Dpr n° 380/2001 e s.m.i.

9. Ridefinizione urbanistica ed introduzione delle agevolazioni per i compendi appartenenti al vecchio nucleo delle singole frazioni ed in particolare dell'importante patrimonio dismesso, coniugando la presenza del vincolo con le necessità di recupero, declinando le strategie meglio illustrate nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., ove sono stati individuati gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana e territoriale.
10. Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di disposti normativi che consentano lo svecchiamento dell'edificazione attraverso interventi volti al miglioramento della classe energetica dell'edificazione.
11. Incentivazione della sussidiarietà con gli accordi tra pubblico e privato nell'ambito della pianificazione urbanistica con la finalità di realizzazione di opere pubbliche a titolo di perequazione e scomputo oneri concessori.
12. Redazione del nuovo regolamento edilizio secondo il modello edilizio tipo di Regione Lombardia con conseguente revisione complessiva del testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi, anche con la finalità di definire un coordinamento con le definizioni uniche omogenee e con la nuova modalità di calcolo delle volumetrie e degli accessori.





SISTEMA DEI SERVIZI

OBIETTIVO GENERALE:

GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Analisi e valutazioni in merito al vigente Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla normativa tecnica per l'attuazione degli interventi e di criteri non vincolanti per la realizzazione delle nuove opere pubbliche e per l'uso delle risorse derivanti da perequazioni economiche e oneri concessori, per interventi volti al mantenimento dei servizi esistenti (scuola primaria inferiore- scuola primaria-ambulatori medici- farmacia) e per la realizzazione delle nuove opere pubbliche necessarie.
2. Valutazioni in relazione alla realizzazione degli interventi effettuati in attuazione del vigente piano dei servizi, rispetto alle esigenze della popolazione residente che della popolazione turistica, sia sul patrimonio comunale esistente sia ai nuovi servizi per il miglioramento della qualità della vita.
3. Progetto per la realizzazione di spazi per la sosta, soprattutto a raggera rispetto ai centri storici con lo scopo di poterne agevolare la loro riqualificazione.
4. Redazione di un progetto degli spazi per la sosta che tenga in considerazione sia le esigenze della popolazione residente e della popolazione fluttuante turistico ricettiva di cui un esempio possono essere: la necessità di previsione di spazi per la sosta in prossimità dei vecchi nuclei, i quali assumano anche la funzione di punti di partenza per i fruitori della sentieristica e di una miglior fruizione dei servizi pubblici comunali e per i servizi dedicati alla popolazione turistica.
5. Redazione di un progetto della mobilità leggera urbana e della sentieristica, anche di valenza storica e sovralocale per una promozione turistico ricettiva del territorio comunale.





SISTEMA ECONOMICO

OBIETTIVO GENERALE:
VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA E DELLE FORZE ECONOMICHE PRESENTI SUL TERRITORIO

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Il sistema turistico ricettivo attuale si caratterizza in prevalenza dalla presenza di seconde case, strutture bed and breakfast, affittacamere, locanda albergo con alcune camere, un campeggio.
Le azioni che porrà in essere la variante urbanistica sono rivolte alla valorizzazione del settore turistico - ricettivo attraverso la promozione del territorio non limitandosi pertanto al servizio alberghiero differenziato, ma comprendendo anche le attività ad esso connesse quali la ristorazione, bar, punti di vendita di prodotti tipici. Quanto sopra è strettamente connesso anche alle azioni che si intendono promuovere nel settore agricolo.
2. Il settore agricolo vede oggi la presenza di insediamenti agricoli con produzione e vendita dei propri prodotti e di apicoltori con produzione e vendita di miele.
Le azioni che porrà in essere il nuovo P.G.T. hanno l'intento di recuperare i terrazzamenti storici ai fini agricoli attraverso l'incentivazione dell'impianto delle colture storiche come l'ulivo.
La volontà è quella di mettere a sistema le risorse tipiche dei luoghi con la creazione di un sistema che coinvolga gli aspetti culturali, con la promozione turistica e culinaria con utilizzo di prodotti locali provenienti da coltivazione e/o produzione agricoli locali.
Riveste altresì una significativa importanza la valorizzazione dei diversi alpeggi oggi presenti alcuni ancora utilizzati per la transumanza ed altri riconvertiti in rifugi, così come la silvicoltura poiché attività che rappresentano un presidio per il territorio montano.
3. Valutazioni nell'ambito del calcolo del fabbisogno considerando anche le esigenze della popolazione transfrontaliera che necessita di alloggi per poter essere agevole nel recarsi presso il posto di lavoro in Confederazione Elvetica.
4. Valorizzazione del settore agricolo e delle realtà di allevamento presenti sul territorio anche in relazione ad un progetto di promozione turistico - ricettiva locale del territorio comunale con l'inserimento di prodotti locali a Km. 0.

